

2000290303-69 (1)



תכנית להסדרת לולים במסגרת הרפורמה בענף ההטלה

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21230/ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה הודיעה ביום 30.10.12 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☒ התכנית נקבעה ללא טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוות לולים יערה

נספח נופי סביבתי לתכנית מס'

21230/ג

הודעה על אישור תכנית מס' 21230
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מזמין התכנית: משרד החקלאות ופיתוח הכפר

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר

אגף תכנון כפרי אזורי

עורכי הנספח: ערן געש - אדריכל נוף

שמואל עין יהב - יועץ סביבתי

תאריך: 18.6.13

גית
פרויקטים
תכנון יישום קיימות

תוכן עניינים

פרק 1 – מבוא.....	4
פרק 1 - מבוא.....	4
1.1 רקע לתכנית - הרפורמה בענף ההטלה.....	4
1.2 מטרות התכנית - הרפורמה בענף ההטלה.....	5
1.3 מבנה הנספח.....	6
פרק 2 – מאפייני הסביבה.....	7
2.1 תאור הישוב ומיקומו במרחב.....	7
2.2 גיאולוגיה וסייסמיקה.....	12
2.3 יחידות נוף.....	13
פרק 3 – ערכי טבע ונוף.....	15
3.1 צומח.....	15
3.2 חקלאות בישוב.....	19
3.3 עתיקות.....	20
3.4 אקלים.....	21
פרק 4 - אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת הישוב.....	25
4.1 כללי.....	25
4.2 אתרי ביקור בקנ"מ אזורי וארצי, באזור התכנית.....	25
4.3 אתרים נקודתיים בקרבת שטח התכנית.....	25
4.4 מסלולי טיול ותיירות בקרבת שטח התכנית.....	25
פרק 5 - מאפייני השטחים המתפנים מלולים קיימים.....	27
5.1 פריסת הלולים הקיימים בישוב.....	27
5.2 קריטריונים לפינוי לולים.....	28
5.3 אלמנטים לפינוי.....	28
5.4 מטרדים סביבתיים קיימים.....	30
פרק 6 - השפעת מימוש התכנית על סביבתה.....	31
6.1 השפעה על שימושים נוכחיים בקרקע.....	31
6.2 השפעה בגין צפייה ונצפות מהסביבה אל שטח התכנית.....	31
6.3 מבטים משטח התכנית לסביבה.....	35

35	מבטים מהסביבה הקרובה לשטח התכנית	6.4
35	מבטים מהסביבה הרחוקה לשטח התכנית	6.5
36	מבטים	6.6
42	מטרדי ריח	6.7
46	פסולת ונקיון כללי	6.8
49	ניקוז ונגר עילי	6.9
49	העברת תשתיות דרכים, ביוב, חשמל, מים תקשורת וכד'	6.10
51	פרק 7 - התייחסות לחלופות תכנוניות	
51	כללי	7.1
52	איתור חלופות	7.2
53	תהליך בחירת החלופות	7.3
58	הצבה סופית של החלופות	7.4
63	המלצות להוראות מחייבות לתקנון התכנית (סעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)	8.1
64	תנאים למתן היתר בנייה (סעיף 6.1 בתקנון התכנית)	8.2
64	כללי	8.2.1
65	נספח בינוי	8.2.2
65	עצים לשימור	8.2.3
65	עבודות עפר	8.2.4
65	שיקום נופי	8.2.5
66	תשתיות ומערכות	8.2.6
67	תברואה וסביבה	8.2.7
67	הוראות נוספות המתייחסות לכלל התכנית (סעיפים 6.2-6.20 בתקנון התכנית)	8.3
76	ביצוע התכנית	8.4
76	הוראות מנחות לתדריכי תכנון	8.5
80	תנאים לרשיון עסק	8.6
81	רשימה ביבליוגרפית	

פרק 1 - מבוא

1.1 רקע לתכנית - הרפורמה בענף ההטלה

משרד החקלאות יוזם רפורמה במשק הלולים למטילות. הפרויקט בנדון מתמקד ב- 3 מועצות אזוריות בצפון הארץ: מעלה-יוסף, מרום הגליל ומבואות חרמון, בהן מתרכזת כ- 65% מכמות ייצור הביצים בישראל.

החוות המתוכננות הינן מודרניות, מצוידות במיטב הטכנולוגיות מבחינת ייצור ומניעת מטרדים סביבתיים, כאשר שטח ממוצע לחווה הינו כ- 13.5 דונם, ומשתנה לפי דגם החווה.

בתכנון הלולים יינתן דגש רב על עיצוב הלולים כך שישתלבו עם הנוף החקלאי והטבעי ככל האפשר.

התכנית הוכנה ברוח החזון לרפורמה במשק המטילות הרואה בה כמנוף משמעותי להתחדשות והעצמת הישובים, תוך שמירה על אופיו הכפרי-חקלאי של הישוב ועל עקרונות פיתוח בר קיימא. החזון מתבטא בשלוש מטרות מרכזיות המפורטות בסעיף 1.2 להלן:

אפיון בסיסי של חוות הלולים התגבש ע"י מועצת הלול, הוטרנר הראשי וגורמים מקצועיים נוספים, בבסיסו גובשו הנחות היסוד הבאות לצורך התכנון, בהתבסס על שיקולים וטרנרים, בריאותיים, תפעוליים וסביבתיים, כדלקמן:

- המרחק הוטרנרי המינימאלי בין חוות לולים - 300 מ'. הדרישה באה כדי למנוע התפשטות מחלות מלול אחד למשנהו. יש לציין כי במדינות בעולם בהן יש שטחים נרחבים, המרחקים שנקבעו הם הרבה יותר גדולים (בארה"ב - 2.1 ק"מ). הדרישה מעוגנת בתקנות רישוי עסקים, תקנה 18 סעיף (3)
- מרחק מינימלי משימושים קיימים רגישים (מבני מגורים, מבני ציבור, מבני תיירות) – 50 מ'. המרחק המומלץ מבחינת מטרדי ריח בין חדר האבק לקו הבנין של שימושים אילו הינו כ- 130 מטר.
- חוות גידול תכיל עד 65,000 מטילות. במקרים גבוליים תתבצע העגלה של כמות החוות הנדרשות כלפי מטה. 65,000 מטילות הוא המספר המירבי שהתשתית הקיימת של מדגריות ומשקי רביה קלה במדינת ישראל מסוגלים לספק בגיל אחד (גיל אחד: עד 10 ימים בין בקיעות, כקבוע בתקנות). הדרישה של גיל אחד היא על רקע וטרנרי, לשם מניעת התפרצויות והתפשטות של גורמי מחלות. הדרישה מעוגנת בתקנות רישוי עסקים, סעיף 4 (ב) אכלוס משק העופות.
- החווה תכלול כ- 1-5 מבני לול המרחק ביניהם ינוע בין 8-12 מ'. יחידת התכנון הבסיסית בתוך החווה הינה של 6,500 מטילות, פריסת הלולים בתוך החווה מותנית ברמת ההתארגנות של הלולנים כאשר מבנה יחיד מייצג רמת התארגנות שיתופית

מקסימלית, ו- 5 מבני דו לול – רמת התארגנות מינימלית, כאשר מבנה לול אחד (המהווה חצי מהדו-לול) משותף לשני לולנים בעלי מכסות.

התכנון ביערה מתבסס על 132,228 מכסות מאושרות ע"י מועצת הלול המהוות כ- 2.03 חוות לולים, כלומר דרישה ל- 2 חוות לולים.

הקמת 2 חוות הלולים תחייב הריסה ופינוי של 62 לולים קיימים.

1.2 מטרות התכנית - הרפורמה בענף ההטלה

מטרה מס' 1 - שיפור איכות החיים וסביבה מקיימת - שיפור איכות החיים וחזות הישוב, כתוצאה מפינוי לולים ישנים, המהווים מטרד בריאותי-סביבתי גדול מאוד ובלם בפני פיתוח כפרי ותיירותי. חיזוק הפעילות התיירותית בישובים יגייס תושבים רבים נוספים להם אינטרס ישיר בשמירה על הסביבה, ולקיום נמשך של סביבה איכותית המשמשת תשתית לפעילות כלכלית בענף התיירות.

מטרה מס' 2 - חיזוק והעצמה כלכלית - יזמות בתחום החקלאות זוכה להעדפה ע"י כל הגורמים, וזאת במטרה לשמר את תפקידו, אופיו וחזותו של הכפר החקלאי. שדרוג התיירות הכפרית והשלמת השירותים התיירותיים החסרים, מהווים תרומה לגיוון התעסוקות ואפשרות פרנסה משלימה לחקלאות ללא יוממות ועל בסיס התשתית הקיימת.

מטרה מס' 3 - צמיחה דמוגרפית - מימוש יעדי צמיחה דמוגרפית של הישובים תוך עיבוי הישוב פנימה למגורים ולמבני ציבור. פינוי הלולים מהנחלות יאפשר השלמת זכויות חסרות לבעלי נחלות קטנות ויפנה שטחים איכותיים לבנים ממשיכים. ההרחבה פנימה תאפשר שימור של שטחים איכותיים צמודי דופן לישובים.

הגשמת מטרות הרפורמה יביא לשינויים המקווים הבאים:

- שיפור תנאי הגידול הוטרינריים, הסביבתיים והתברואתיים.
- התאמת ענף גידול זה לדרישות העדכניות של איכות הסביבה ורווחת העוף..
- התייעלות בממשק הייצור והשיווק
- שיפור האחסון ואיכות התוצרת.
- סילוק כל המטרדים הסביבתיים מהלולים המתפנים.
- מתווה עקרוני לגבי השטחים המתפנים.

1.3 מבנה הנספח

הנספח הנופי-סביבתי מבוסס על המתכונת המצויינת בסעיף 11.6 להוראות תמ"א 35 אך עקב מורכבות הפרויקט וטיפולו בשני פרמטרים: הקמת חוות לולים חדשות ופינוי לולים קיימים מתוך היישוב, הנספח המוצע הינו רחב ומקיף יותר בהיקפו וכולל:

פרק 1 – מבוא

פרק 2- מאפייני הסביבה (לפי סעיף 11.1.1 בהוראות תמ"א 35)

פרק 3 – ערכי טבע ונוף (לפי סעיף 11.1.1 בהוראות התמ"א)

פרק 4 – אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת הישוב (לפי סעיף 11.1.2 בהוראות התמ"א).

פרק 5 – מאפייני השטחים המתפנים מהלולים הקיימים.

פרק 6- השפעת מימוש התכנית על סביבתה (לפי סעיפים 11.1.3 ו-11.1.4 בהוראות התמ"א).

פרק 7 – התייחסות לחלופות תכנוניות (תואם את סעיף 11.1.5 בהוראות תמ"א 35).

פרק 8 - המלצות להוראות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה (לפי סעיף 11.1.6 בהוראות התמ"א).

מטרת הנספח הנופי-סביבתי הינה להציג ולנתח את מירב המידע הנופי והסביבתי, בעיקר בהקשר של בחירת איתורים לחוות לולים, ניתוח רב-תחומי של איתורים אילו ובחירת האיתורים המועדפים.

הנספח הנופי-סביבתי מנתח את ההשלכות הסביבתיות ונופיות של הפרויקט המוצע ומסכם את האמצעים הנדרשים למיזעור השלכות סביבתיות באמצעות הנחיות והוראות מוצעות לתקנון התכנית כמסוכם בפרק 8 של הנספח. פרק זה הוכן תוך כדי דיאלוג שוטף עם תקנון התכנית לפי נוהל מבא"ת 2006 והוטמע בהתאם בתקנון.

פרק 2 – מאפייני הסביבה

2.1 תאור הישוב ומיקומו במרחב

יערה הינו מושב עובדים הממוקם בגליל המערבי ברום של כ- 170 מטר מעפה"י בתחום מוא"ז מעלה יוסף, כ-2 ק"מ מדרום לגבול ישראל- לבנון. הישוב ממוקם צמוד ומדרום לדרך 899, כביש הצפון. בנוסף, מדרום לישוב יוצא כביש מקומי המוביל לעבדון. כ-0.5 ק"מ מזרחית לישוב נמצאת כיפה המכונה הר פורח ברום 140 מטר מעפה"י, רמת אדמית ברום כ-400 מטר מעפה"י ממוקמת כ-1 ק"מ צפון- מערבית לישוב וגבעת אדר ברום 350 מטר מעפה"י כ- 1.5 ק"מ צפונית לו. נחל בצת זורם כ-0.5 ק"מ מצפון לישוב. נחל שרך ונחל מצובה עוברים מדרום לישוב. שמורת נחל בצת ממוקמת כ-0.5 ק"מ מצפון- מערב לישוב, שמורת כזיב כ-2.5 ק"מ דרומית לו ויער חניתה כ-1 ק"מ מצפון- מזרח. הקיבוץ מצובה נמצא כ- 1 ק"מ ממזרח לישוב, מושב עבדון כ- 3 ק"מ מצפון-מזרח לישוב, קיבוץ אילון כ- 2 ק"מ מערבית לישוב, אדמית כ-1.5 ק"מ מצפון- מזרח לישוב, קיבוץ חניתה כ- 2 ק"מ צפונית לישוב ושלומי כ-2.5 ק"מ צפונית- מערבית אליו.

יערה ממוקמת על כביש הצפון, בסמיכות גדולה לגבול עם לבנון. המושב הוקם ב – 1951, על ידי עולים מצפון אפריקה ובדואים תושבי הגליל. לאחר מכן הצטרפו למושב עולים מארצות דוברות אנגלית. המושב מונה כ – 110 משפחות. המושב נקרא יערה על שם היערות המקיפים אותו.

ילדי הגיל הרך מתחנכים בישוב וילדי השכבות הבוגרות יותר מתחנכים בישובים סמוכים. הסעות הן באחריות מועצה אזורית מעלה יוסף. בסביבה קיימים גם מוסדות להשכלה גבוהה כמו: אורט בראודה בכרמיאל, מכללת צפת שהיא שלוחה של אוניברסיטת בר אילן ומרכז טכנולוגי בצפת.

תושבי המושב מתפרנסים מחקלאות ומעבודות מחוץ למושב במוקדי תעסוקה קרובים: א.ת.בצת, א.ת.נהריה, העיר נהריה, פארק תעשייה תפן וא.ת. כורדני.

לפי תמ"א 35, יעד הישוב הינו להגיע ל- 450 יח"ד.

הישוב נמצא בתחום מרקם שימור משולב. מבחינה סביבתית הישוב נמצא באזור ברגישות סביבתית-נופית גבוהה ובשטח לשימור משאבי מים.

לפי תמ"מ 2/9 יעד הישוב הינו להגיע ל- 400 יח"ד.

הישוב נמצא בשטח ללא מגבלות סביבתיות, מוקף בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר המשמש כאזור לגידולים חקלאיים, מלבד מקטעים מצפון המוגדרים כשטח מוגן מפיתוח (שייכים בחלקם לשמורת נחל בצת) וכשטח לפיתוח מותנה.

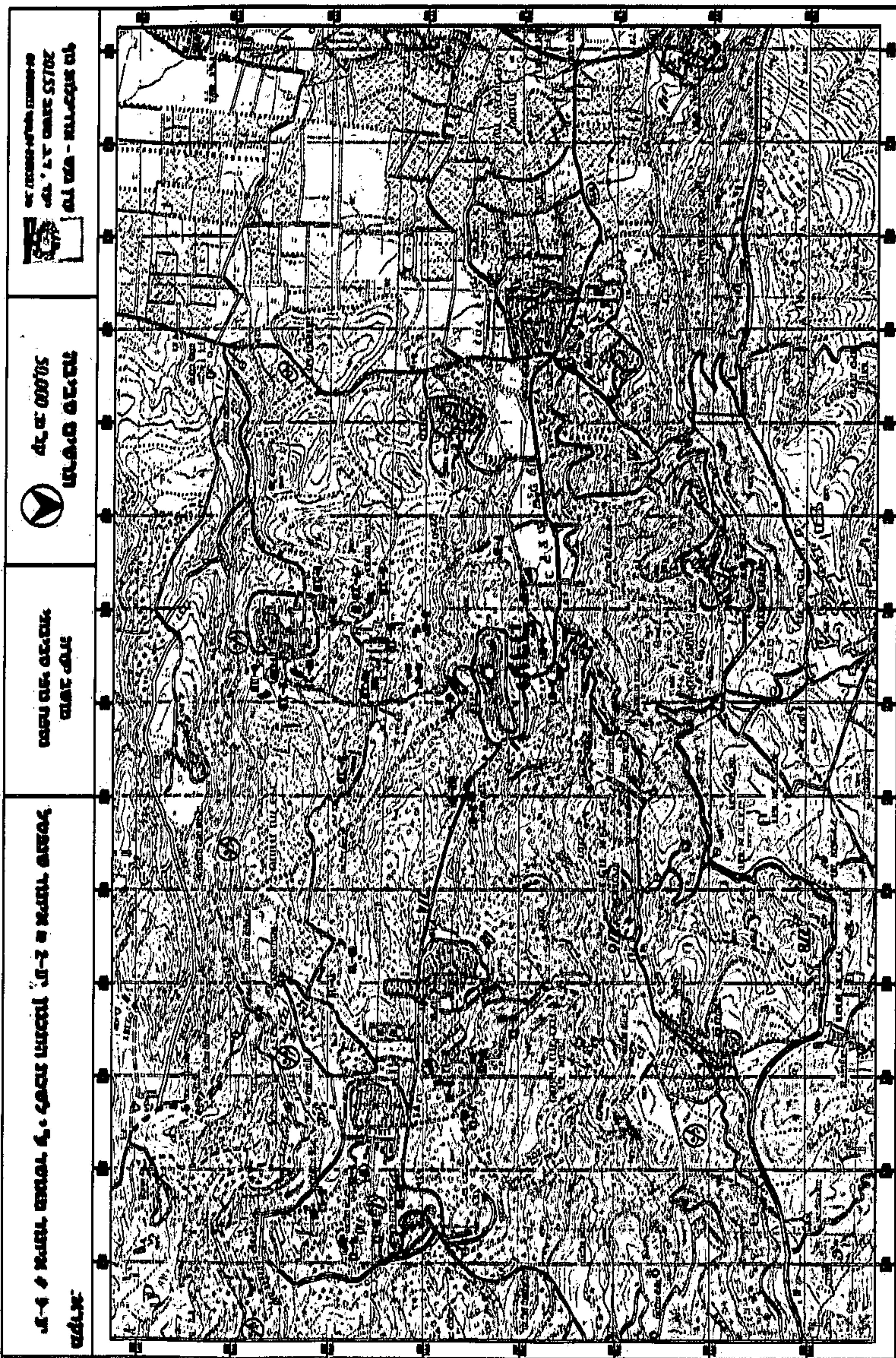
מיקום כללי של הישוב, ראה על רקע מפה בקני"מ 1: 35,000, ראה בתרשים 2.1.1 להלן.

מיקום החוות המתוכננות מופיע בתרשימים הבאים:

תרשים 2.1.2 – מיקום החוות על רקע תצ"א אורטופוטו.

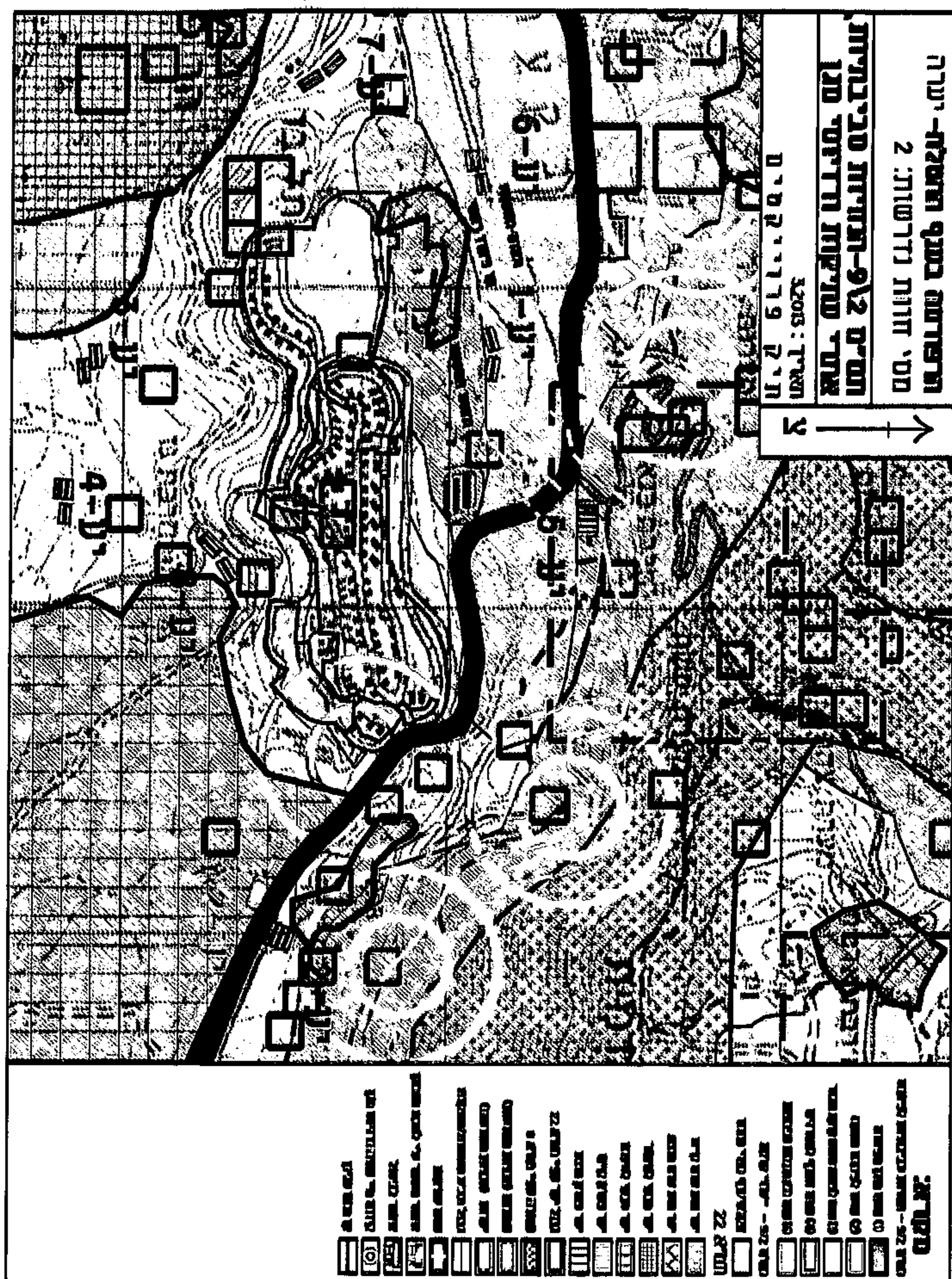
תרשים 2.1.3 – מיקום החוות על רקע קומפילציה של הנחיות סביבתיות לפי תמ"מ 2/9.

תרשים 2.1.1 – מיקום יערה – תרשים סביבה



תרשים 2.1.2 – מיקום החוות המתוכננות על רקע תצ"א אורטופוטו





2.2 גיאולוגיה וסייסמיקה

הדוח מסתמך על נתוני המפה הגיאולוגית של נהריה בהוצאת המכון הגיאולוגי (1: 50,000) ועל מפת ההעתיקים הפעילים והחשודים כפעילים בישראל, עדכון 2009 בהוצאת המכון הגיאולוגי (1: 500,000).

הישוב ממוקם בגובה של כ 200 מטר מעל לפני הים על גבעה בעלת שיפועים תלולים בדרום לעבר ערוץ נחל מצובה. התשתית הגיאולוגית עשויה מסלעי התצורות סכנין (דולומיט), בענה (גיר קרסטי משוכב), תצורת מנוחה (קירטון), תצורת עירב (קירטון), תצורת טקיה (חואר וקירטון) ותצורת עדולם (קירטון עם עדשות צור). החלופות המומלצות ממוקמות בגבול הדרומי של בקעת שפע על אלוביום שעוביו לא ידוע (על פי הערכה מטרים בודדים) ומתחתיו מצויים סלעי תצורת עדולם. "האיתור האופציונאלי" ממוקם בגבול שבין תצורת בענה לתצורת סכנין (דולומיט). חללים וסדקים קרסטיים צפויים בשתי התצורות הנזכרות.

מי התהום מצויים בעומק של כ 100 מטר. במקומות בהם התשתית עשויה מסלעי תצורת טקיה ועירב (החלופות לא ממוקמות עליהן) הניקוז העילי והביסוס דורשים התייחסות. פוטנציאל הזיהום של מי התהום גבוהה באזורים בהם התשתית עשויה מסלעי תצורת סכנין, בענה ובדרגה נמוכה יותר בסלעי תצורת עדולם. כאמור למעלה אתר "האיתור האופציונאלי" ממוקם על התצורות סכנין ובענה. אפיק נחל בצת ממוקם קרוב לחלופות המומלצות ומחייב התייחסות לזרימה שטפונית (מחייב בדיקה בשטח).

הישוב ממוקם במרחק של קילומטר מהעתק החשוד כפעיל המצוי מצפון לו. החלופות המומלצות מצויות במרחק של כ 500 מטר מההעתק הנזכר. על פי מפת התקן התאוצה הצפויה ברעידת אדמה בסלע בריא היא 0.150 ג"י. נתון זה אינו מביא בחשבון פעילות סיסמית שמקורה בדרום לבנון ולא את ההעתק שהוזכר למעלה. ככלל מבנים הממוקמים על תשתית עשויה אלוביום (מסלע לא מלוכד) ומי תהום קרובים לפני השטח (אופקים מקומיים שעונים) צפויים להגברת התנודות הסיסמיות.

2.3 יחידות נוף

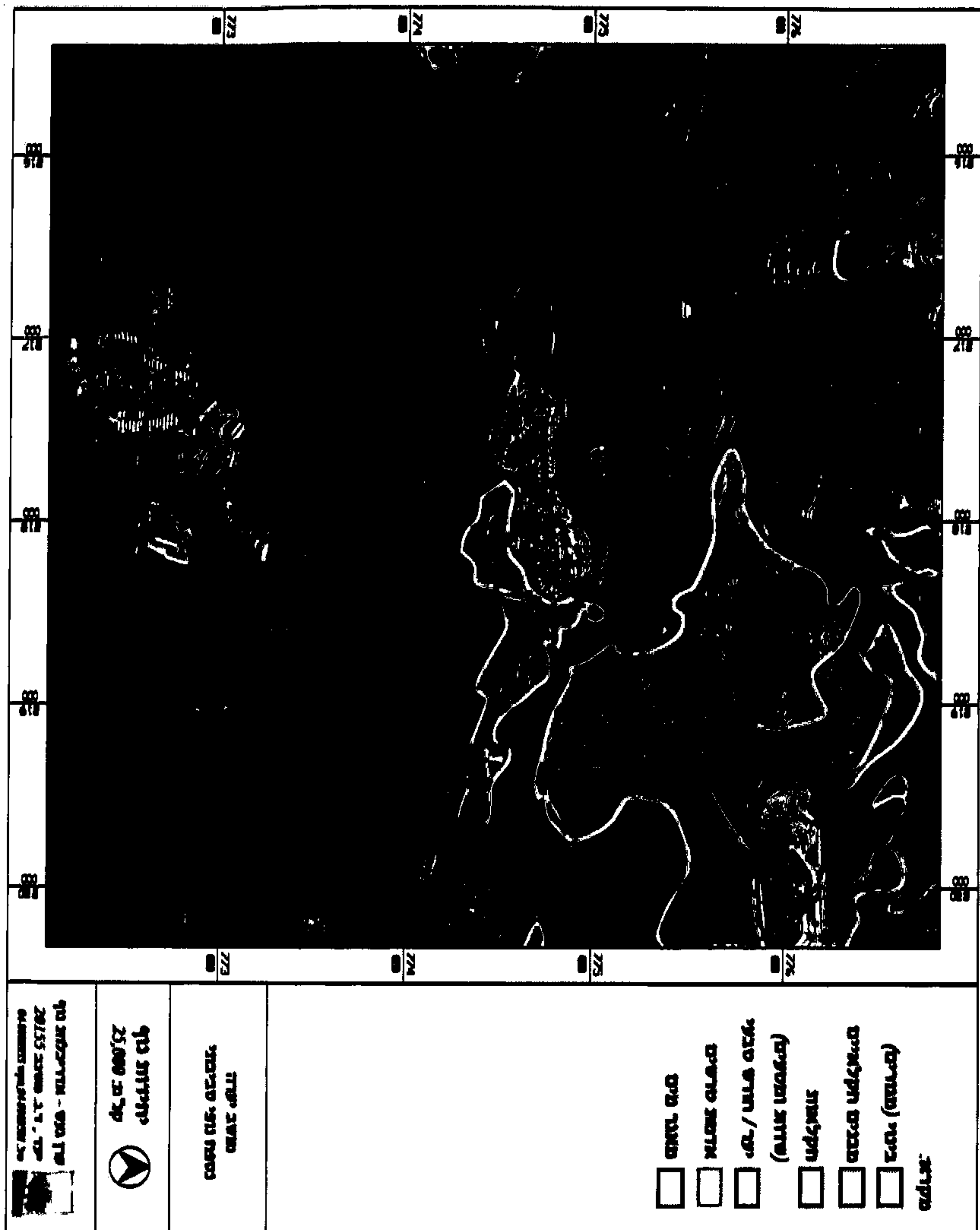
מושב יערה והחוות המתוכננות ממוקמים בנוף המאופיין בעיקרו בגבעות המכוסות חורש ים תיכוני צפוף וממערב באזור מישורי ופתוח. איכויות אלו של הנוף מוצגות בצילומים בסעיף 3.1 להלן ובמבטים בפרק 6 להלן.

היחידות הנופיות – חזותיות העיקריות באזור הן:

1. שטחים בנויים.
2. שטחי מבנים חקלאיים.
3. חקלאות.
4. יער וחורש טבעי
5. אדמות טרשים.

תיאור יחידות הנוף, ראה בתרשים 2.3.1 להלן.

תרשים 2.3.1 – מפת יחידות נוף



פרק 3 – ערכי טבע ונוף

3.1 צומח

תיאור הצומח נערך בשתי רמות: רמה כללית מרחבית של הגליל העליון המרכזי ורמה פרטנית על סמך סיור שטח.

רמה מרחבית

יערה ממוקמת בגליל המערבי ברום הנע בין 130-180 מטר מעפה"י. יחידת הצומח הנפוצה ביותר באזור הינה של **חברת אלון מצוי – אלה ארצישראלית**. באזור יערה מופיעה בעיקר **בת-חברה חניתה-אילון** ועשירה במיוחד בצמחי ער-אציל ואדר סורי.

עקב הגובה הטופוגרפי מתרבים באזור עבדון עצי החרוב.

חברת ער-אציל מופיעה על גבי גיר קרסטי של תצורת בעינה. בעלי חיים רועים פוגעים באלון המצוי יותר מאשר בער האציל ולכן באזורי רעייה מתחזק שלטון הער האציל לעומת אזורים ללא רעייה. על הקרטון מתקופות הסנון והאיאוקן מופיעה חברה טיפוסית של אלון מצוי. במפנים הצפוניים של הנחלים מופיע וריאנט מזופילי של חברה זו שמלוויו הם: אדר סורי, אלון תולע, קטלב מצוי, ער אציל, אשחר רחב עלים ואגס סורי. בתת-היער המוצל והלח גדלים צמחי צל כגון שרכיה אשונה, עצבונית החורש ומליסה רפואית. בנקיקי סלעים מוצלים מופיעים אספלניום שחור, ורב-רגל פשוט. הבתה הינה בתה צפופה של סירה קוצנית מלווה בחד שנתיים.

שטחי הבתות והגריגות באזור יערה רחבים יותר מאשר באזורים הגבוהים ונאופיינים בעיקר ע"י לוטם שעיר, לוטם מרווני, לוטמית ערבית, שמשון אזוביוני, געדה כרתית, געדה מפושקת, צהרה ורודה, צתרנית מובלת ועוד. הבתות באזור עשירות בסחלבים.

צומח בתחום האיתורים לחוות וסביבתן

יע-9 - שטח האתר הינו שדה בור (צילום 3.1.1). ממערב לאתר זורם נחל בצת (צילום 3.1.2) עם צמחייה המאפיינת גדות נחלים. מדרום לאתר ניצבת משוכת ברושים להסתרת האתר (צילום 3.1.3) ומצפון ניצבים עצי אלון (צילום 3.1.4). צפונית לאתר קיימת מכלאת בקר (צילום 3.1.5). ממערב לאתר ישנם עצי חרוב בוגרים ומפותחים (צילום 3.1.6).

צילום 3.1.1



יע-9 - שטח האתר שדה בור

צילום 3.1.2



יע-9 - נחל בצת ממערב לאתר

צילום 3.1.3



יע-9 - משוכת ברושים מדרום לאתר

צילום 3.1.4



יע-9 - עצי אלון מצפון לאתר

צילום 3.1.5



יע-9 - מכלאת בקר מצפון לאתר

צילום 3.1.6



יע-9 - עצי חרוב ממערב לאתר

יע-2א' - שטח האתר הינו שטח בור (צילום 3.1.7). האתר גובל בחורש אלונים מדרום (צילום 3.1.8), בחורש אלונים ממזרח (צילום 3.1.9), ובעץ חרוב מפותח בין האתר לבין כביש 89 מצפון (צילום 3.1.10). מצפון לאתר ניצבת משוכת אלונים נמוכה (צילום 3.1.11). עץ שיטה מכחילה בוגר גדל מצפון (צילום 3.1.12).

צילום 3.1.7



יע-2א' – תחום האתר שטח בור

צילום 3.1.8



יע-2א' - חורש אלונים מדרום לאתר

צילום 3.1.9



יע-2א' - חורש אלונים ממזרח לאתר

צילום 3.1.10



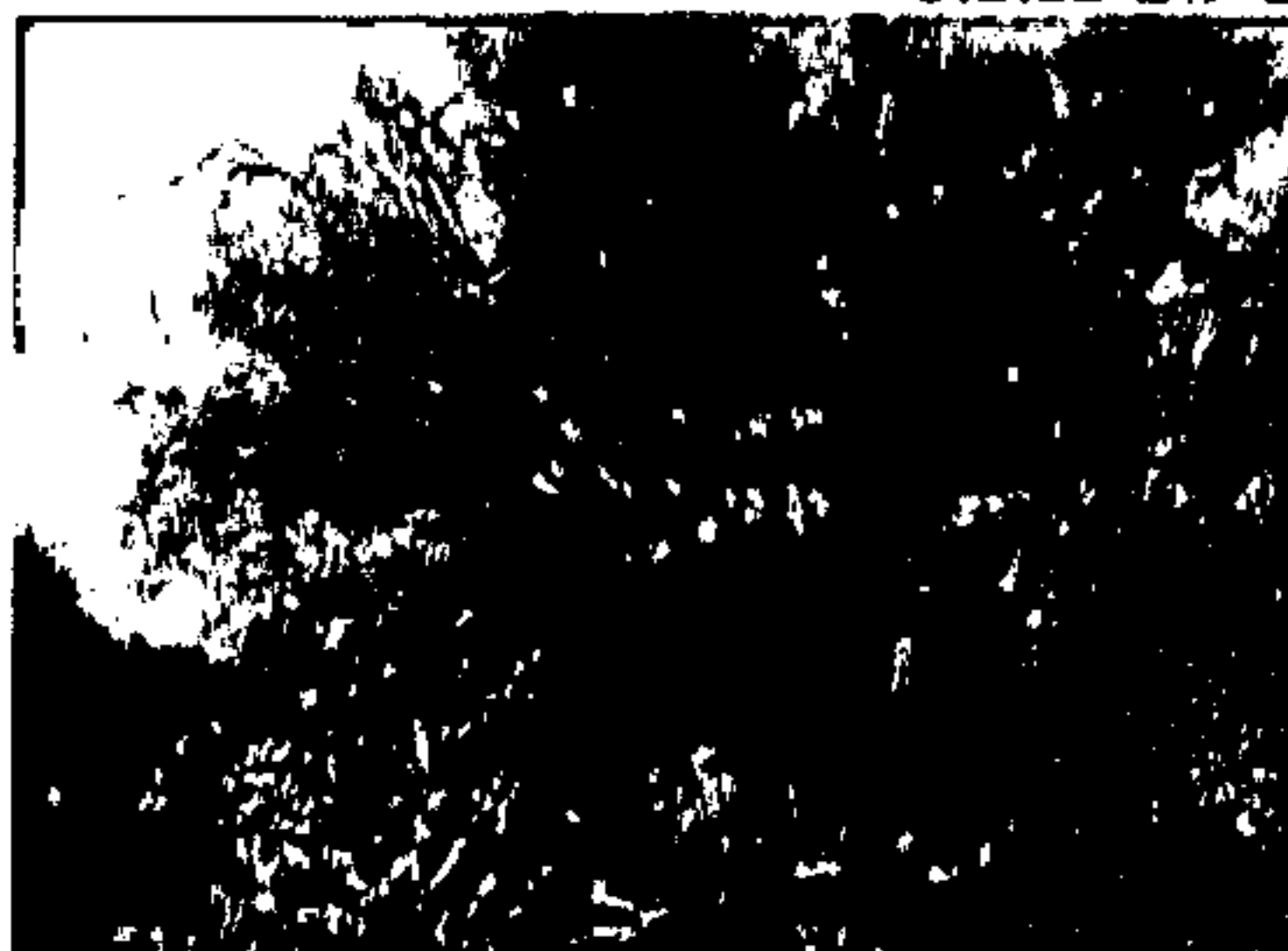
יע-2א' - עץ חרוב בין האתר לכביש 89

צילום 3.1.11



משוכת אלונים מצפון לאתר

צילום 3.1.12



שיטה מכחילה מצפון לאתר

3.2 חקלאות ביישוב

המושב מאורגן במסגרת אגודה שיתופית חקלאית הכוללת יחידות משק חקלאיות. לכל אחד מהמשקים נחלת קרקע לעיבוד חקלאי.

ענפי החקלאות בהם עוסקים תושבי הישוב הם לולים, אבוקדו ונשירים. כמו כן ביישוב מספר יחידות נופש. פעילות החקלאית ע"פ נתוני מחוז צפון משרד החקלאות ופיתוח הכפר:

יערה	יחידות	
62	מס'	יח' משק/ נחלות
168	דונם	מטעים מיוחדים זית מאכל/ שמן זית
105	ראש	צאן ובקר
2,063	טון	ייצור פטם
31,000	אלפי יח'	ייצור ביצים
65	טון	ייצור פרגיות
20	דונם	סובטרופיים אבוקדו/ מנגו

חוזה יע-9 ממוקמת, כמצויין לעיל, בתחום שטח בור, שטח חקלאי שאינו מעובד. מצפון לאתר מכלאת בקר.

חוזה יע-2א' ממוקמת, כמצויין לעיל, בתחום שטח בור.

3.3 עתיקות

יע-2א מקורבת לריבוע עתיקות מוכרז אך מחוץ לו. ריבוע זה נמצא מדרום- מערב לחווה. יע-9 נמצאת בשטח ריבוע עתיקות מוכרז.

מיקום אתרי העתיקות ביחס לחוות המתוכננות, ראה בתרשים 2.1.3 לעיל.

3.4 אקלים

3.4.1 נתונים אקלימיים כלליים

יערה מיוצגת ע"י התחנה המטאורולוגית בקיבוץ אילון ומאפיינת את האקלים במדרונותיו המערביים של הגליל העליון. התחנה ממוקמת במרחק של כ-3.5 ק"מ צפונית-מזרחית ליישוב. התחנה ממוקמת ב-נ.צ. 170274 ורום 300 מ' מעפה"י. תחנה זו מייצגת חלק ניכר מיישובי המועצה, אך יתכן והטמפרטורות מעט גבוהות יותר היות ועבדון נמוכה יותר וקרובה יותר לים התיכון.

אזור אילון מצוי בתחום ההשפעה הממוזגת של הים התיכון. אם כי במידה פחותה מאזור רצועות החוף. בגלל הקרבה לים התיכון צפויים לכאורה תנאים אקלימיים דומים לאלה של פנים מישור החוף. אך הגובה הטופוגרפי ומיקום האזור במורדות המערבים של הגליל העליון גורמים להבדלים ברורים. הטמפרטורות מתונות בכל ימות השנה. טמפרטורות המקסימום נמוכות ב-2-3 מ"צ מאלה שבמישור החוף ובעונת הקיץ טמפרטורת המקסימום היומית הממוצעת נמוכה מ-29 מ"צ. מאידך גיסא, טמפרטורות המינימום באילון דומות לטמפרטורות של פנים מישור החוף. למרות הפרשי הגובה, ונמוכות ב-1-2 מ"צ בלבד מטמפרטורות המינימום ברצועת החוף. זאת הגלל התנקזות האוויר הקר למקומות הנמוכים ובגלל השכיחות הגבוהה של רוחות מזרחיות בלילה, המתחממות (אדיאבטית) תוך כדי גלישתן לאורך שלוחות הגליל. כתוצאה מכך קטנה במידה נכרת התנודה היומית של הטמפרטורה. טמפרטורת המינימום היומית הממוצעת באילון בינואר היא 7.9 מ"צ. בעמקים ובמקומות הנמוכים שבמערב האזור צפויים ערכים נמוכים יותר. הטמפרטורה יורדת בכ-4-3 מ"צ ככל שהישובים ברום גבוה יותר.

בגלל שרבי האביב והסתיו גבוהות טמפרטורות השיא בחודשי המעבר מאלו של חודשי הקיץ. אירועי השרב, שבהם יורדת הלחות היחסית ל-10-15% מורידים את הלחות היחסית היומית הממוצעת בחודשים אלה לכ-60% בעוד שבחודשי הקיץ והחורף הלחות היחסית היומית הממוצעת קרובה ל-70%, בדמה לערכים של רצועת החוף. בצהרי הקיץ נמוכה הלחות היחסית באילון בכ-5% מזו של רצועת החוף. מסיבה זו, והטמפרטורות הנמוכות יותר, עומס החום באילון קל יותר. עם זאת שורר עומס חום בחודשים יולי ואוגוסט במשך 13 שעות ביממה.

כמות המשקעים הרב-שנתית הממוצעת באילון היא 786 מ"מ. כמות גדולה זו נובעת ממיקומה של אילון באזור היותר גשום של צפון הארץ, מקרבתה לים התיכון ומגובהה הטופוגרפי (300 מטר מעל פני הים). כמות הגשם הולכת וגדלה כל שהאזור מתרומם מזרחה ומגיעה עד לכ-900 מ"מ במפנה המערבי של הר-מירון.

תיאור מהלך הטמפרטורה ולחות יסית, ראה בטבלה להלן.

קיצ

בשעות הלילה שולטת הרוח המזרחית (עד 75%-80%) שהיא בעיקרה רוח קטבטית הגולשת לאורך המדרגות. בשעות היום שולטת הרוח המערבית ושכיחותה מגיעה עד 70%-80% בשעות בוקר והצהרים. הרוח הצפון-מערבית היא השנייה בשכיחותה. במשך שעות היום נקבע משטר הרוחות על ידי הבריזה היס-תיכונית בשילוב אפיק המפרץ הפרטי. בתקופת המדידה לא עלתה מהירות הרוח על 30 ק"מ/שעה. תאור משטר הרוחות, ראה בתרשים 3.4.1 להלן.

אירועים מיוחדים

טמפרטורה - בין אפריל לאוקטובר עשויות הטמפרטורות לעלות מעל 33-34 מ"צ. טמפרטורות מקסימום גבוהו מ-39 מ"צ נרשמו במאי (39.6 מ"צ) ויולי (42.0 מ"צ).
קרה - באזור התחנה אין בדרך כלל אירועי קרה. בעמקים הסמוכים ובמקומות הנמוכים בתחום המועצה יתכנו אירועי קרה.

לחות יחסית - בעיתות שרב עשויה הלחות היחסית לרדת מתחת ל-15%.

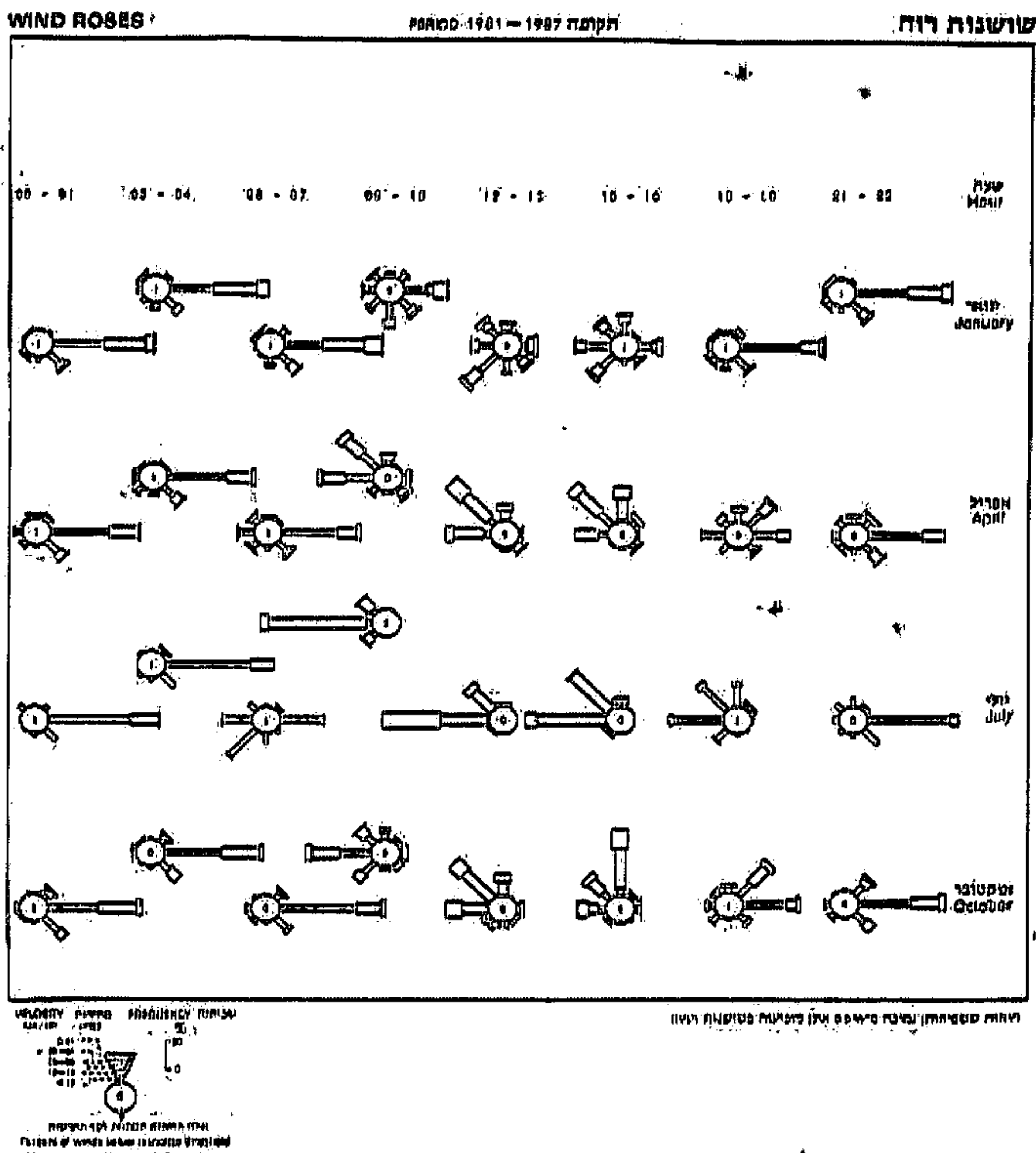
רוחות - מעטים המקרים בהם מגיעה מהירות הרוח ל-40% קמ"ש וזאת בעיקר בעונת החורף. מהירות הרוח המקסימאלית באזור בהסתברות של 98% (בממוצע אחת ל-50 שנה) גבוהה של 10 מטר מעל פי הקרקע בשטח חשוף היא 120-130 קמ"ש להמשך נשיבה של דקה אחת.

ערפל - באזור איילון יש בממוצע 20-25 ימי ערפל בשנה, רובם בחודשי החורף והאביב.

סופת חול ואבק - בשלוש מתוך ארבע שנים בממוצע מתחוללת סופת חול או אבק, על פני רוב בעונת האביב.

שלג - באזורים הנמוכים ביותר יש הסתברות לשלג אחת לשנתיים, אף כי הכמויות קטנות בדרך כלל. באזורים הגבוהים יותר (מעל 600 מטר מעפה"י) קיימת תדירות גבוהה יותר של מופעי שלג, בד"כ כל שנה.

תרשים 3.4.1 - שושנת רוחות שנתית – תחנת אילון

[illegible]

פרק 4 - אתרי ביקור ומסלולי טיול בסביבת הישוב

4.1 כללי

בסביבת שטח התכנית ממוקמים מספר שמורות טבע מרכזיות, המהוות מקור משיכה לתיירות בקנה מידה אזורי וארצי. בנוסף קיימים באזור אתרי תיירות נקודתיים שונים.

4.2 אתרי ביקור בקנ"מ אזורי וארצי, באזור התכנית

בקרבת מושב יערה נמצאות שמורות טבע וגן לאומי כדלקמן: שמורת נחל בצת, שמורת נחל כזיב, גן לאומי מונפורט ושמורת חניתה.

4.3 אתרים נקודתיים בקרבת שטח התכנית

בקרבת מושב יערה נמצאים אתרי תיירות ושמורות טבע: נחל כזיב, נחל בצת, מערת קשת, מערת נמר, הר פורח, מצפה מי-טל, עין כובשים יער חניתה ופארק אדמית.

4.4 מסלולי טיול ותיירות בקרבת שטח התכנית

אתרי ישוב קדומים כגון: חרבת עבדון, חרבת סוגר, חרבת מנות, חרבת חמודות ואחרים, לכולם נגישות ברכב והם משולבים במסלולי טיול באזור.

באזור התכנית שפע של מסלולי טיול ודרכי 4x4.

מסלול מסומן נחל נמר – מסלול הליכה בנחל נמר, חוות לולים יע 9 נמצאת בסמיכות לתחילת המסלול ותצפה מהמסלול היטב מהמסלול.

נחל כזיב ומבצר מונפור - הינו אחד ממסלולי הטיול היפים בארץ. מסלול זה מתחיל ומסתיים באותה נקודה. בכביש 89 פונים צפונה לעבר מעילייה ומצפה הילה.

מסלול מעגלי של כ 6 ק"מ שאף על פי שיש עליה לא קלה בסופו, הוא לרוב מתאים לכל המשפחה. המסלול כולל נחל שזורם כל השנה, נקבת מעיין, מבצר צלבני על צלע הר והרבה ירוק של חורש ים-תיכוני.

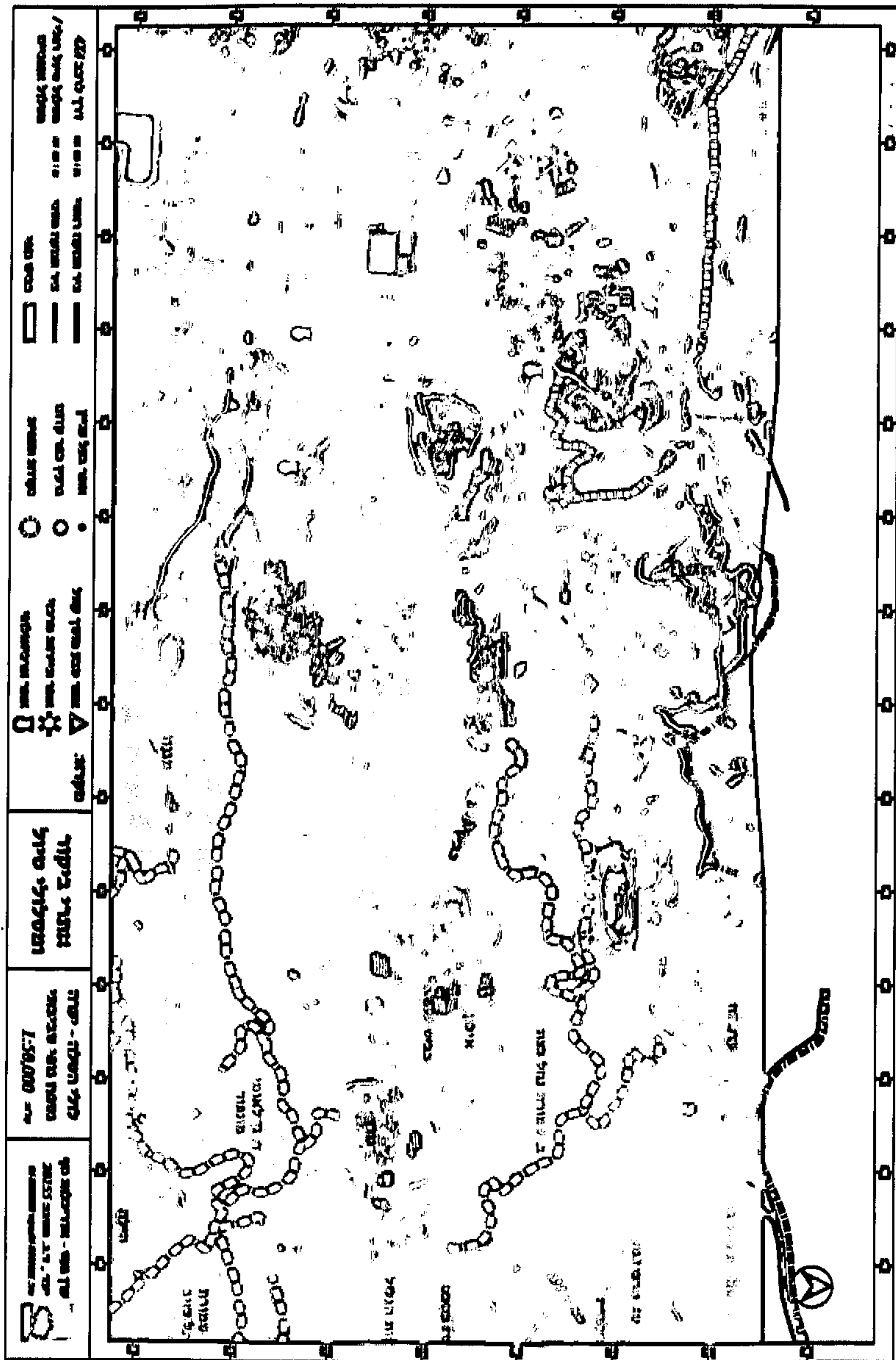
ראש הנקרה - הינו אחד ממסלולי הטיול המוכרים והחשובים באזור. מסלול מעגלי.

בכביש 4 ממשיכים צפונה עד הגיענו לחנייה של האתר.

מסלול מעגלי קל המשלב בתוכו ירידה ברכבל (בתשלום), צפייה בחזיון אור-קולי, ביקור בנקרות המיוחדות, ותצפיות נוף מיוחדות אל עבר הים והגבול הימי עם לבנון. ניתן לשלב את הביקור עם ירידה לחוף הים בשמורת אכזיב או נסיעה לאורך גבול הצפון ונקודות תצפית מרכז סולם לכוון לבנון.

מפת אתרים ומסלולי טיול, ראה בתרשים 4.4.1 להלן.

תרשים 4.4.1 – מפת אתרים ומסלולי טיול



פרק 5 - מאפייני השטחים המתפנים

מלולים קיימים

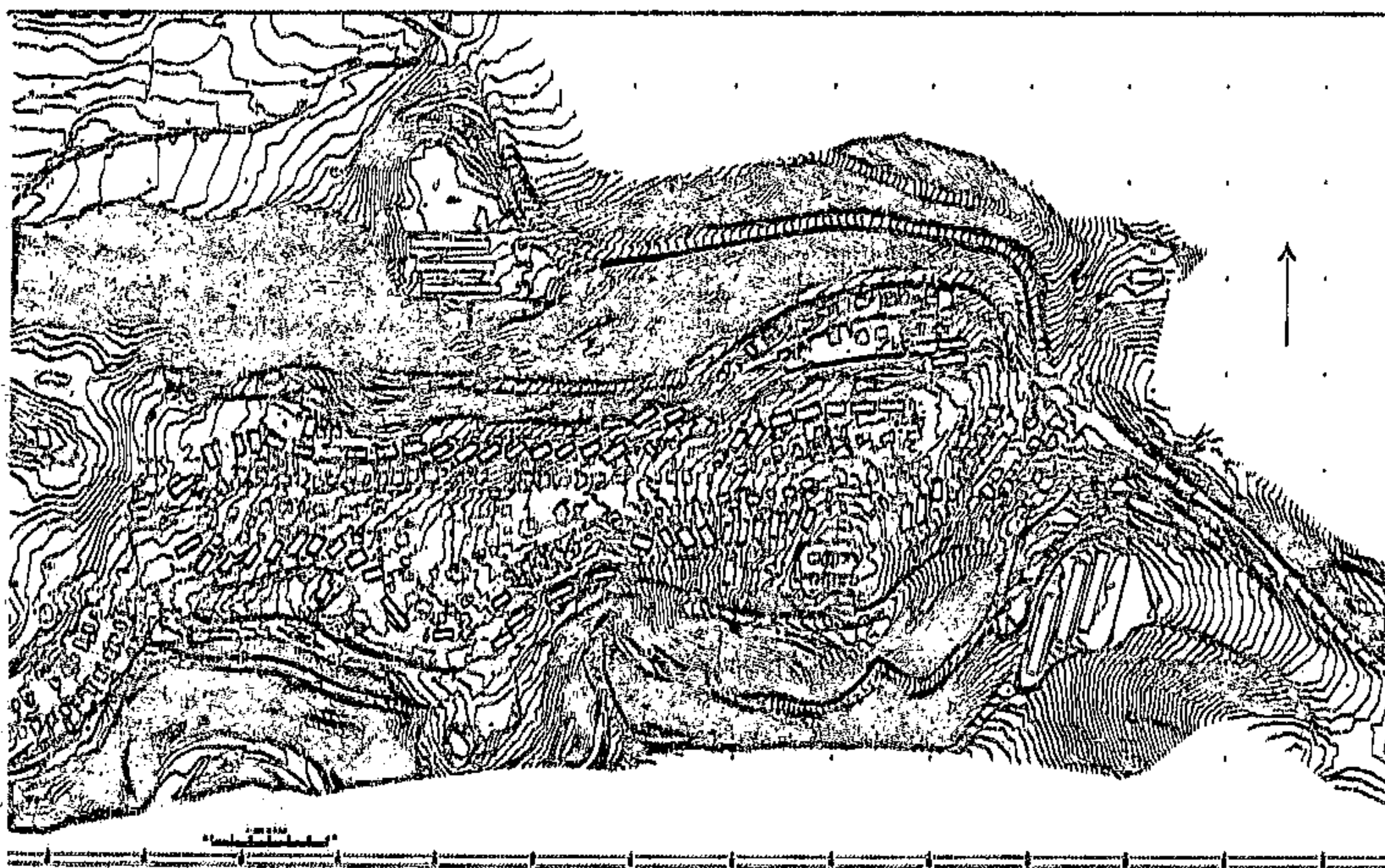
5.1 פריסת הלולים הקיימים בישוב

ביערה אותרו 62 לולים קיימים, מתוכם 62 מומלצים לפינוי.

הלולים הקיימים פרוסים צמוד לבתים במעגל החיצוני של הישוב ובמקבץ מצפון לישוב.

פריסת הלולים הקיימים וסימון הלולים המיועדים להריסה, ראה בתרשים 5.1.1 להלן.

תרשים 5.1.1 – פריסת מבני לולים להריסה



5.2 קריטריונים לפינוי לולים

הקריטריונים שנקבעו לפינוי מבני הלולים הינם:

- לולים הבנויים עם אלמנטים של אסבסט (גגות, קירות).
 - לולים ישנים הבנויים איסכורית בשני מצבים:
 - לולים הנמצאים באיתורים שיהפכו לחוות הרפורמה.
 - לולים הנמצאים בנחלות.
 - לולים חדשים שאינם משתלבים בחוות מאושרות במסגרת הרפורמה.
- לולים שהוסבו לשימוש אחר לא נכללים במסגרת הרפורמה. הטיפול בהם צריך להתבצע במסגרת טיפול הועדה המקומית, לרבות פינוי במידה והמבנה מאזבסט.

מבנים במצב תקין הראויים לשימוש אחר, ההחלטה לגבי פינויים צריכה להתקבל לפי ייעוד השטח המתכנן והחלטת הועדה המקומית.

5.3 אלמנטים לפינוי

באופן כללי, האלמנטים לפינוי האופייניים לכל מרחב התכנון הינם:

- אזבסט – פינוי מיוחד במסגרת נוהלי פינוי והטמנה לאזבסט של המשרד להג"ס.
- זבל עופות – פינוי כמצויין בסעיף 6.9 להלן. הכוונה לערמות זבל עופות בשולי הלולים הקיימים ורצוי גם פינוי זבל עופות ממרחב הישוב וסביבתו הקרובה שהצטברו עם השנים.
- פסולת בנין וגושית – בטונים, בלוקים, פסולת עפר ובנין יפוני לגריסה במקום או למיחזור באתר בגוש חלב.
- מתכות – לרבות סילויים, קונסטרוקציות ורשתות, יפוני למיחזור.
- יריעות פוליאטילן, שמיכות וטקסטיל, חלקי עץ ודיקטים – יפוני למיחזור ייעודי.
- ניתוק מערכות תשתית, דלקים ושמינים – ניתוק עם הגורמים המוסמכים, פינוי מסודר של חביות שמן ודלק, אם קיימות, לאתרים מאושרים ע"י המשרד להג"ס.
- בעת התכנון המפורט ולקראת הערכות הביצוע הפינוי תוכן לכל ישוב תכנית מפורטת לפינוי כל סוגי הפסולת בהתאם למתווה הכללי שהוצג לעיל. התכנית תכלול בין היתר:
 - איתור מיקומים בתחום הישוב או סביבתו הקרובה לריכוז סוגי הפסולת השונים. הגישה יכולה להיות הכנת אתר מרכזי לישוב או לחילופין הנחיות מפורטות לריכוז הפסולות סמוך לכל לול מפונה/מפורק. קיימת עדיפות לאתר מרכזי זמני שיצטרך לעמוד בכל הדרישות הסביבתיות מבחינת נקיון כללי, חזות, מטרדי אבק וכו'.
 - שיטת אצירת הפסולת באופן זמני (ערמות, רמפה לפסולת גושית, מכולות פתוחות וכו').

- אופן הטיפול באתר הזמני והפעולות שתנקטנה לשיקומו עם השלמת פירוק כל הלולים בישוב.
- המבנה הארגוני של הטיפול בפסולות: ועד הישוב, מחלקת תברואה של המועצה, המשרד להג"ס/איגוד ערים איכה"ס או יחידה סביבתית מקומית.
- קביעה מדוייקת של המועצה לגבי אתרי היעד של סילוק הפסולות השונות והכנת רשימת קבלנים לפינוי פסולות למיחזור.
- במידה ויוחלט על ריכוז הפסולות בכל לול בנפרד ואיסוף ע"י קבלנים מלול אחד למשנהו, תוציא המועצה (מחלקת תברואה) נוהלים ברורים לגבי אופן ריכוז הפסולות ומשך הזמן המקסימלי המותר לפני פינויה המוחלט.
- הנחיות לגבי נקיון כללי ושיקום חזותי של הלול המתפנה (ללא קשר לגבי ייעודו העתידי).
- פיקוח על ביצוע האמור לעיל יהיה באמצעות מחלקת תברואה ומחלקת פיקוח של המועצה, לרבות דיווח שוטף לגורמים הרלוונטים: מהנדס המועצה, איגוד ערים לאיכה"ס גליל מערבי, המשרד להג"ס, משרד הבריאות אם ידרש וכל גורם נוסף כפי שיוגדר בשלב התכנון המפורט במסגרת נוהל מוסכם.

להלן פירוט כמותי של האלמנטים לפינוי:

- אזבסט – 23,134 מ"ר.
- מיכלי תערובת לסילוק – 48.
- פח/איסכורית – 2,685 מ"ר.
- רשת מתכת – 12,351 מ"ר.
- בטון ובלוקים – 13,411 מ"ר.
- מ"א בטון מחגורות סביב הלול – 4,578 מ'.
- יריעות/יוטה – 8,208 מ"ר.
- מפגעים סביבתיים מסביב ללולים – 2.

לסיכום, ביערה מיועדים להריסה ופינוי 62 לולים מתוך 62 לולים קיימים, 59 לולים מכילים אלמנטים של אזבסט.

5.4 מטרדים סביבתיים קיימים

המטרדים העיקריים שאותרו לגבי הלולים הקיימים וימנעו או יסולקו לחלוטין לאחר הפינוי הינם:

- ערימות פסולת גושית ובנין.
- גרוטאות וערמות של פסולת מתכת, מיכלים ישנים וכו'.
- שפך אקראי של גרעינים למאכל.
- ערימות של זבל עופות בחלק האחורי של חצרות הלולים ובשטחים פתוחים בשולי הישוב.
- חלקי אסבסט.
- צמחיית בור האופיינית לשטח מופר, מהווה מפגע חזותי ואסתטי וכן מקור לבעלי חיים מזיקים ומטרדים.
- מעט פסדים מושלכים.

יש לציין כי ההשלכות הסביבתיות העיקריות כתוצאה מהמטרדים שצוינו לעיל הינן:

- מטרדי ריחות.
- אבק ממוץ וגרעינים.
- מפגעים חזותיים ונקיון כללי.
- משיכת בעלי חיים מזיקים.
- במידה מסויימת, פוטנציאל לזיהום מי תהום בעיקר בריכוזים גדולים של זבל עופות.

ההשלכות אילו תמנענה באופן משמעותי לאחר סיום פינוי הלולים הקיימים וכל הפסולת הנלווית מפינוי זה.

פרק 6 - השפעת מימוש התכנית על סביבתה

6.1 השפעה על שימושים נוכחיים בקרקע

חוות הלולים ביערה יע-2א, יע 9 מיועדות לקום על שטחי מרעה ושטח חקלאי. לא נגרעים שטחים עבור חוות לולים משטחי החורש הטבעי שמקיף את המטעים הקיימים והחוות המתוכננות. דרכי הגישה אל החוות מסתמכות על כבישים ודרכי גישה חקלאיים הקיימים בשטח, ולכן הפגיעה הנופית בשטחי החורש הטבעי היא מוקטנת.

שתי החוות ביערה נמצאות בסמיכות לכביש 899, חוות יע-9 מוסתרת ע"י שורת ברושים אשר יש לשמרם עבור מזעור הנצפות. חוות יע2א מוסתרת ע"י עצי חורש קיימים אשר יש לעבות אותם ע"י נטיעות עבור מזעור הנצפות מהכביש. הנוף שמקיף את החוות המתוכננות משאר הכיוונים הנו חורש טבעי שרובו אינו מופר ע"י אדם, עבור הקטנת השפעת הלולים, נדרש טיפול נופי אשר ינסה להטמיע את הלולים בשטח בצורה מירבית, ע"י הסתרתם, ככל שניתן, באמצעות נטיעות עצים וצמחייה עם אופי המתאים לאזור מבחינה נופית, אקלימית ואקולוגית ע"י שימוש במינים מקומיים.

6.2 השפעה בגין צפייה ונצפות מהסביבה אל שטח התכנית

החוות המתוכננות יע-2א ויע-9 יראו מהישוב יערה ומהדרכים הסמוכות לישוב, ומנקודות שונות בגוש היישובים הסמוכים: שלומי, ח'ניתה, אדמית, הלה, אילון מצובה ולימן, ומאתרי תצפית בסביבה הקרובה.

הפרמטרים המשפיעים מבחינת נצפות מגוונים וכוללים את הנקודות הבאות:

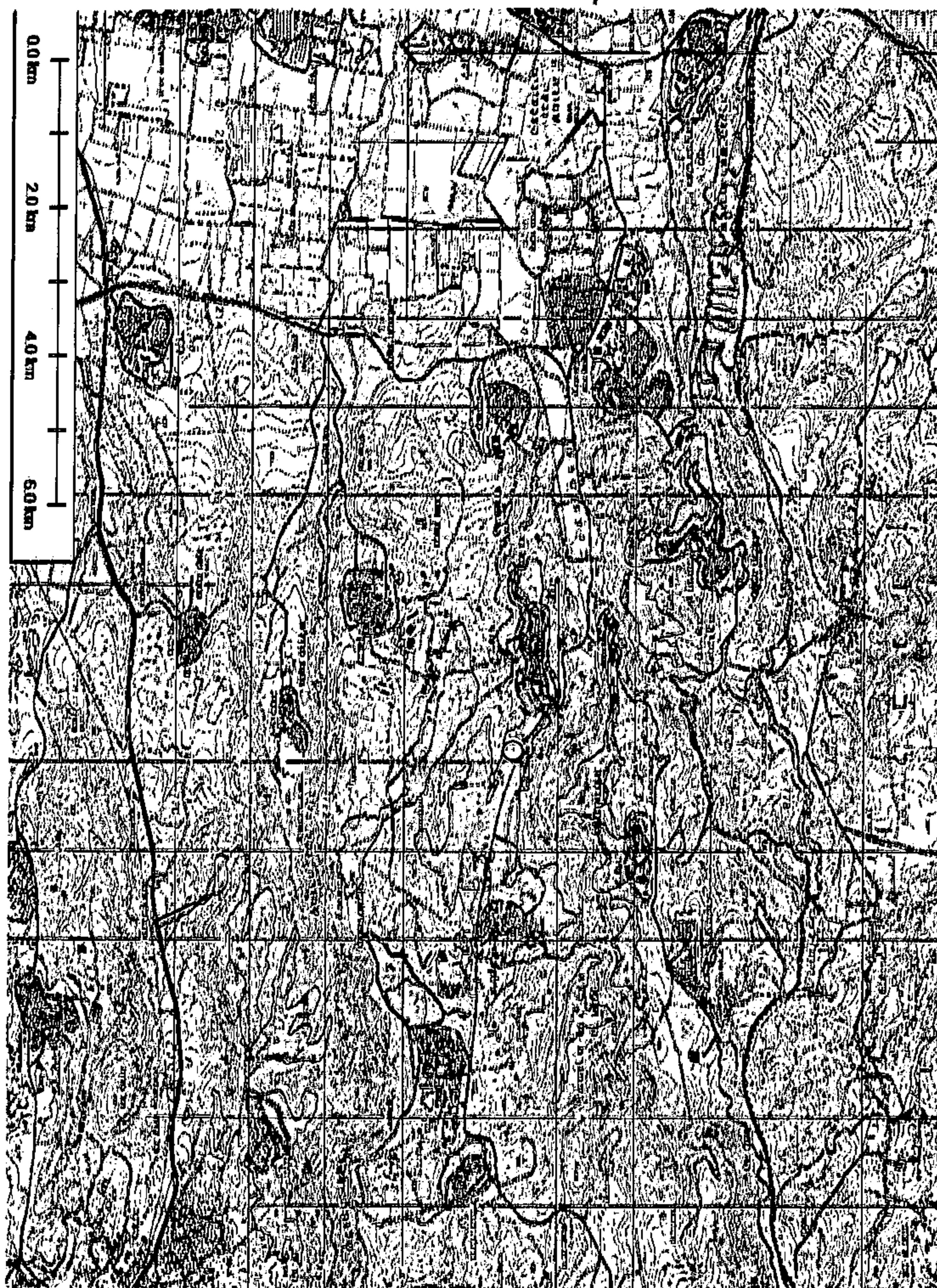
- מורפולוגיה - הנוף הטבעי באזור מאופיין בשונות גדולה ובנוף מעוגל עם קוים זורמים. חוות הלולים מוסיפים מסת בינוי גדולה בעלת מאפיינים הנדסיים ישרים. הניגוד בין מאפייני חזות החוות ומאפייני הסביבה הטבעית גדול. נוצרת בעיית נצפות קשה עקב הניגוד.
- מידת הקירבה לחשיפה של הלולים משימושים רגישים כגון: כבישים המשמשים צירי תיירות, נצפות מישובים. בהתייחסות לסביבה הרחוקה מעל 10 ק"מ ההשפעה של חוות הלולים תהייה שולית.
- בינוי על רקע שטח פתוח טבעי/חקלאי – חוות לולים על רקע בינוי יבלטו פחות מאשר חוות הממוקמות בשטח לא מופר.
- פגיעה בקו רקיע – חוות הממוקמות על קו רקיע יבלטו יותר.

- גוון הלולים – גוון הסביבה מאופיין בצבעי ירוק בחורף וגווני ירוק/ חום /צהוב בקיץ. מבני הלולים אינם משתנים לאורך השנה. צבעים בהירים בולטים למרחוק ויוצרים בעיית נצפות.
- פגיעה חזותית עקב עבודות עפר וחציבות – ההשלכות של פילוס השטח יוצרות חציבות ומילוי ומחייבת פתרונות תימוך הנצפים למרחוק.

נצפות מן הסביבה אל איתורי החוות השונות, ראו בתרשימים 6.2.1 עד 6.2.2 להלן.

חוות לולים מושב יערה

מפת נצפות עבור-חוות לולים "יע-2"

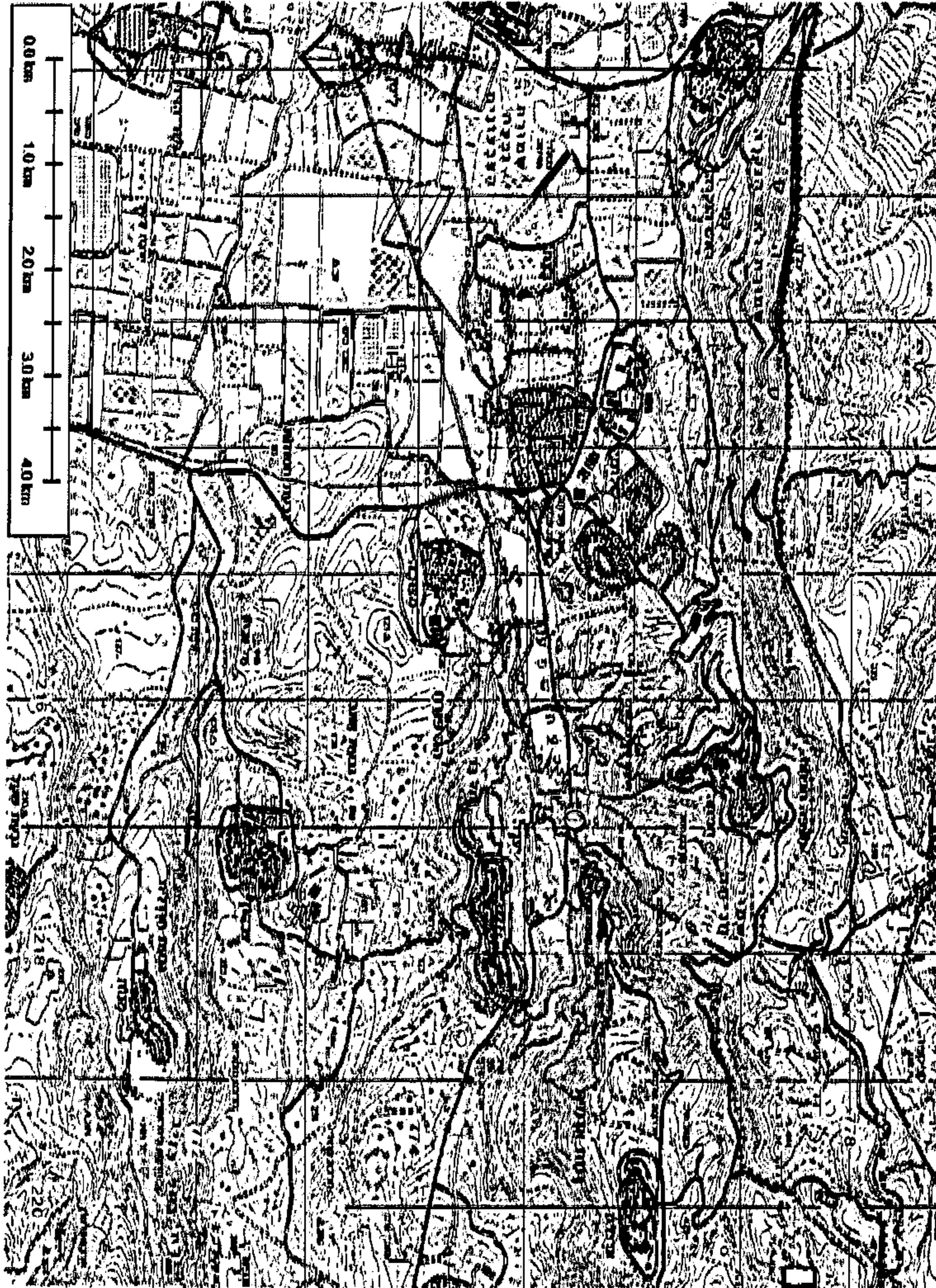


נצפות לשטח החווה המתוכננת

נקודת בדיקת נצפות לחווה

חוות לולים מושב יערה

מפת נצפות עבור-חוות לולים "יע-9"



נצפות לשטח החווה המתוכננת

נקודת בדיקת נצפות לחווה

6.3 מבטים משטח התכנית לסביבה

שטח התכנית יע-2 מתוכנן מדרום מזרח לשוב יערה, ושטח התכנית יע-9 מתוכנן מצפון לשוב יערה.

החוות צופות בעיקר אל עבר היישובים מצפון: חניתה, אדמית ושלומי ואל נוף פתוח, של חורש טבעי ומטעים. ניתוח המבטים מושתת על מפות הנצפות בתרשימים 6.2.1 עד 6.2.2 לעיל.

יש לציין שחוה יע9 נמצאת מאחורי שורת ברושים אשר מסתירה מבטים מדרום וממזרח.

מבטים משטח התכנית יע-2 לסביבה הקרובה –

ניתן לצפות אל עבר היישובים: יערה, הילה, אדמית, ומעט מחניתה.

אל עבר פסגות ההרים: הר פורח, הר זיו, מצפה מונפור, הר אכמן, רכס הסלם, ורמת אדמית.

מבטים משטח התכנית יע-9 לסביבה הקרובה –

ניתן לצפות אל עבר היישובים: יערה, מצובה, שלומי, ולימן. אל עבר פסגות ההרים: הר פורח ורמת אדמית.

6.4 מבטים מהסביבה הקרובה לשטח התכנית

אל עבר החוות המתוכננות יע-2, יע-9, ניתן לצפות מרשת הכבישים העולה לרכס הסולם ומכביש הגבול באותו אזור. מתוך היישובים יערה הילה איילון ואדמית, ניתן יהיה לראות את החווה המתוכננת. החווה המתוכננת יע-9 תראה מהיישובים מצובה ולימן, מהחלק הצפוני של יערה ומהשכונות הדרום מזרחיות של שלומי.

החוות המתוכננות יע-2, ויע-9 תיראנה מהכביש הראשי –כביש מס' 899, החווה המתוכננת יע-9 תראה באופן חלקי גם מחלקו הצפוני של כביש 70.

באם ישומרו שדרת הברושים מדרום וממזרח לחווה יע-9 החוות יוסתרו ע"י העצים.

בחווה יע-2 יש לשמר את העצים הקיימים בין הכביש והחווה ולעבות את הנטיעות על מנת למזער את ההשפעות החזותיות מצפייה במבני הלולים המתוכננים.

6.5 מבטים מהסביבה הרחוקה לשטח התכנית

מעבר למרחק של 10 ק"מ לא ניתן לראות בברור את שטחי החוות המתוכננות. ובנוסף, הטמעתן בשטח של החוות המתוכננות מקטין את האפשרות לפגיעה בנוף. לכן ההשפעה ביחס לנצפות מהסביבה הרחוקה משנית.

פירוט מבטים 6.6.1 עד 6.6.14 ראו בסעיף 6.6 להלן.

6.6 מבטים



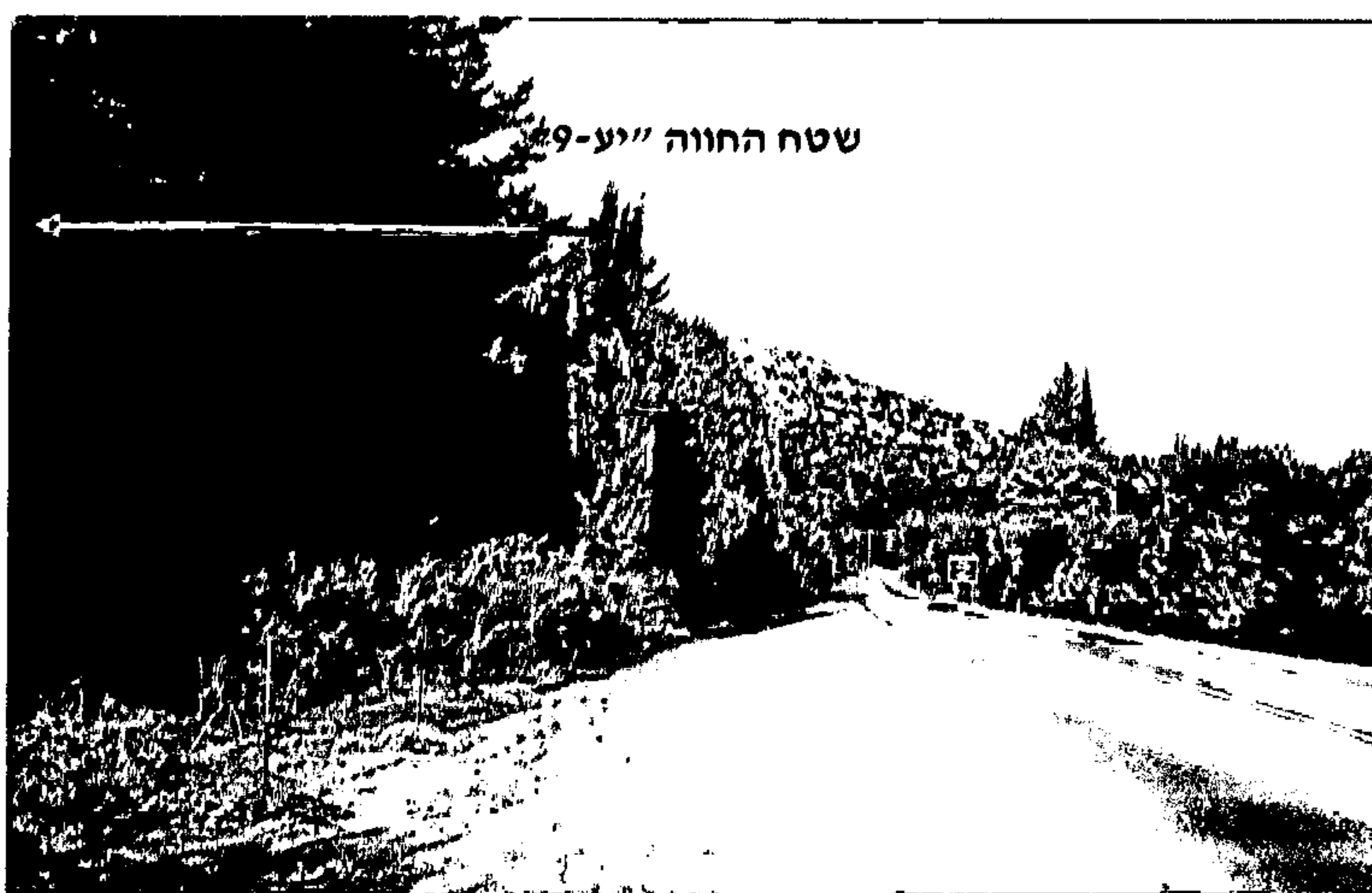
מבט 6.6.1 – מבט מאזור משקי של יערה לכיוון מזרח- חווה יע-א2



מבט 6.6.2 – מבט מתוך שטח "יע 9" - ברקע רמת אדמית ומערת קשת.



מבט 6.6.3 – אפיק נחל נמר ממערב ל-"יע-9".



שטח החווה "יע-9"

מבט 6.6.4 – מבט למכביש 899 לחווה "יע-9". החווה מתוכננת מאחורי הברושים המיועדים לשימור ולכן לא תראה מכביש 899.



מבט 6.6.5 – מבט מכביש 8993 וכביש 899 מחווה "יע-9" לכיוון מזרח.



מבט 6.6.6 – מבט מפיתולי העליה לאדמית- כביש 8993 לכיוון יערה.



מבט 6.6.7 – מבט מפיתולי העליה לאדמית- כביש 8993 לכיוון יערה.



מבט 6.6.8 – מבט מפיתולי העליה לאדמית- כביש 8993 לכיוון יערה.



מבט 6.6.9 – מסלול נחל נמר – מסלול רגלי מסומן בסמוך לחווה המתוכננת "יע-9" מצפון.



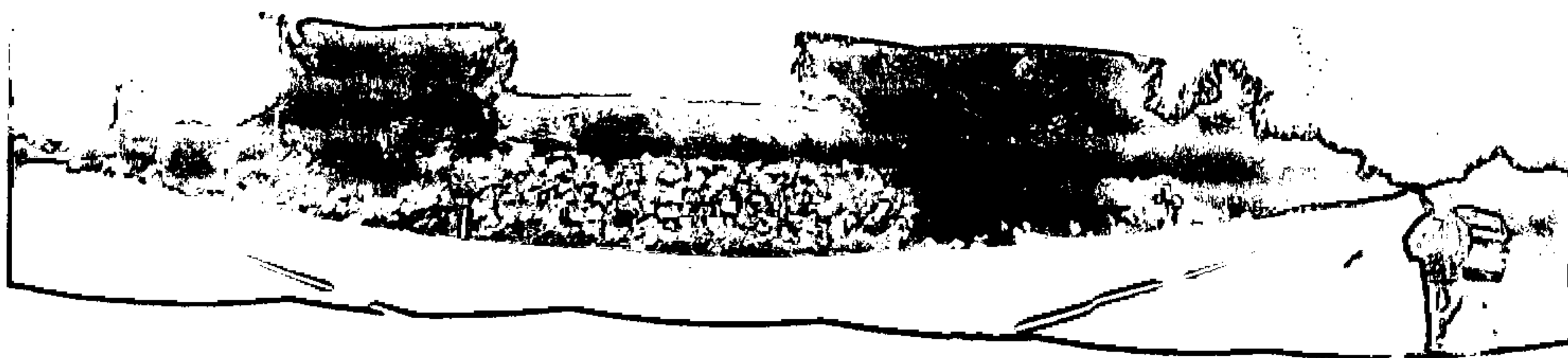
מבט 6.6.10 – עליה לאדמית, מבט מכביש 8993 - תחילת העליה לאדמית.



מבט 6.6.11 – מבט מאזור חווה מתוכננת "יע-2א" לכיוון מזרח (מטע נטוש של אבוקדו).

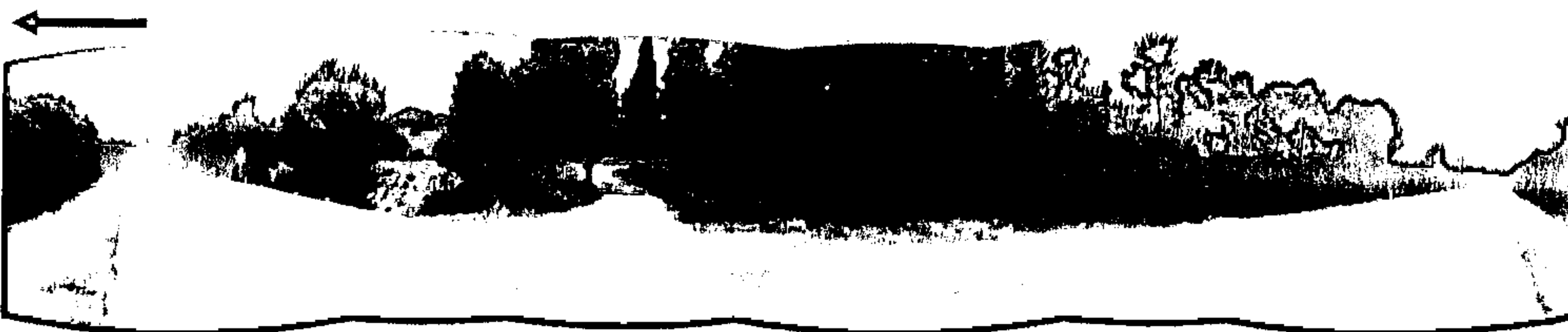


מבט 6.6.12 – מבט לחווה מתוכננת "יע-2א" מצפון לדרום.



מבט 6.6.13 – מבט מחווה מתוכננת "יע-א2" לכיוון צפון- לכביש 899.

שטח החווה "יע-א2"



מבט 6.6.14 – מבט מחווה מתוכננת "יע-א2" לכיוון צפון- לכביש 899.

6.7 מטרדי ריח

מטרדי ריחות פוטנציאליים מחוות לולים מודרנית במסגרת הרפורמה נבדקו ע"י הרצת מודל באיתור אמיתי בספסופה (ספ-2) בהתבסס על נתוני אקלים מתחנת הר-כנען ומיפוי פוטוגרמטרי עדכני. לצורך הרצת המודל, נבדקו בשלב ראשון עוצמות ריח במקור בשני לולים עם מערכת אוורור מאולץ: לול אלמליח בספסופה ולול ברמות השבים. ממדידת עוצמות הריחות בלולים אילו עולה כי:

- בלול אלמליח בספסופה המכיל 40,000, נמדדה עוצמת ריח בשיעור של 4-7 יחידות ריח למ"ק במרחק של כ-5 מטר מחדר האבק
- בלול ברמות השבים המכיל 52,000 מטילות נרשמה עוצמת ריח של 0-2 יחידות ריח למ"ק במרחק של 5 מטר מחדר האבק.

על-פי תוצאות הרצת המודל עולה כי במרחק של כ-130 מטר בין נקודת הפליטה בחדר האבק לבין קו הבניין של שימושי קרקע רגישים (מגורים, מוסדות ציבור ותיירות), לא צפויים, גם בתנאים אקלימיים מחמירים, מטרדי ריחות כלשהם (עוצמות בשיעור של 0-1 יחידות ריח למ"ק). גם במרחקים קטנים יותר שמעל 100 מטר, מטרדי הריח נמוכים יחסית ויתכנו חריגות רק במס' מצומצם של ימים בשנה בתנאים אקלימיים מחמירים.

המסקנות התכנוניות המצוינות לעיל מבוססות על השימוש בטכנולוגיה המתקדמת ביותר לגבי לולי הטלה וכוללת:

1. לול סגור ומבוקר.
2. מערך מאווררים שמחליף את האוויר במבנה הלול.
3. שימוש בטכנולוגיה ליבוש הזבל, AIR MIXER או וילונות ליבוש השלשלת.
4. חדר אבק בגודל שתואם את הנחיות יצרן המפוחים.
5. מערך פינוי השלשלת מהלול ומאזור המושב לאתר לטיפול לפחות פעמיים בשבוע.

בחוות המתוכננות ביערה, המרחקים משימושים רגישים (המרחק בין חדר האבק של הלול הקיצוני לבין קו הבנין של שימושי קרקע רגישים) הינם:

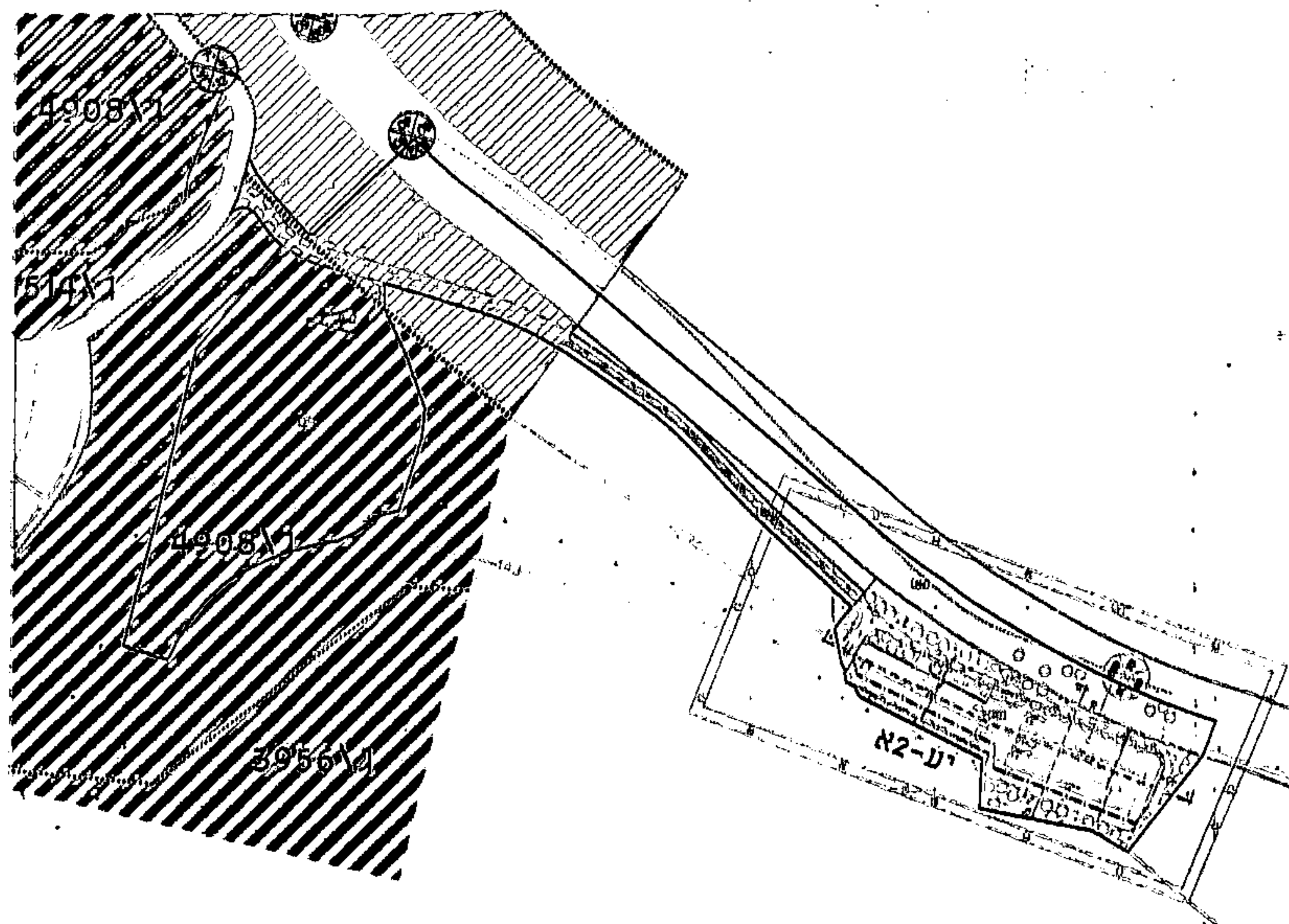
- יע-2א' – 443 מטר מגבול מבני מגורים בחלק המזרחי של הישוב.
- יע-9 – 633 מטר ממבני מגורים, 570 מטר ממתחם תיירות ו- 559 מטר ממתחם תיירות מוצע.

מיקום החוות המוצעות יחסית לשימושי קרקע רגישים, ראה בתרשימים 6.7.1 עד 6.7.2 להלן.

משמעות מרחקים אילו הינה כי יחסית ליעודי הקרקע הנוכחיים לא צפויים מטרדי ריחות מהחוות המוצעות.

יש לציין כי על-פי מסמך "הנחיות סביבתיות לגידול בעלי כנף" של המשרד להג"ס – אגף סביבה חקלאית מה- 3.9.08, ההתייחסות למרחקים משימושי קרקע רגישים מוגדרת כלהלן (סעיף 2-ג', סעיף קטן 1-ב'), לגבי מרחק מבתי מגורים ומקומות רגישים דומים: "לולים חדשים" – המרחק של לולי מטילות לא יקטן מ- 50 מטר, והמרחק של לולי הודים ופטם לא יקטן מ- 100 מטר מקו בנין מגורים מאושר (מסיבות הנוגעות למפגע חזותי, לכלוך, נוצות, הפחתת אבק במידת מה, הפחתת ריח רע במידת מה), או בהתאם להוראות תכנית המתאר של הישוב."

תרשים 6.7.1 – מרחקי שימושי קרקע רגילים מחדרי אבק בחווה יע-א2'



תרשים 6.7.2 – מרחקי שימושי קרקע רגילים מחדרי אבק בחווה יע-9



6.8 פסולת ונקיון כללי

6.8.1 זבל עופות

בחוות לולים נוצרת לשלשת עופות בהיקף של כ- 40 ק"ג לשנה (כ- 110 גר למטילה ליום), סה"כ כ- 7.15 טון לשלשת ביממה. הכמות מחייבת אצירה במכולה סגורה בנפח של 20-24 מ"ק. השלשת מגיעה במסוע ישירות למכולה, תדירות הפינוי תהיה יומית או דו-יומית, תלוי בקצב יצירת השלשת. נבחנים כיום פתרונות קצה שונים לשלשת העופות כמפורט להלן:

פתרון אזורי – ברמה מועצתית או מרחבית

(א) **הקמת אתרים לטיפול בקומפוסט צמוד למט"שים כגון: געתון, דלתון, עכו ודומיהם.** לצורך יישום פתרונות אילו החליט משרד החקלאות לקדם שתי תכניות מפורטות לאתרים לטיפול בזבל עופות עבור שתי המועצות האזוריות המרכזיות ובהנחיית המשרד להג"ס. אתרים אילו יאפשרו טיפול נאות בזבל עופות ובפסולת חקלאית אחרת וכן יאפשרו לקלוט בוצה ממט"שים וגזם מהאזור ולהשבית את יצירת הקומפוסט ע"י הבאתו לרמת חומציות סבירה. לפתרון זה יש שתי אפשרויות: אתר אקסטנסיבי פתוח ואתר אינטנסיבי סגור. לאור כמות המשקעים במרחב (600-700 מ"מ בשנה) ולאור הרגישות הנופית וקרבת הישובים, **הפתרון המומלץ הינו אתר אינטנסיבי סגור** שידרוש כמה עשרות דונמים לטיפול בכמויות הנדרשות.

(ב) **ייצור ביוגז – ייצור ביוגז בתהליך אנאירובי בדומה למתקן הקיים היום בעמק חפר.** לטכנולוגיה זו ישנה כיום באזור הנדון עדיפות על כל טכנולוגיה אחרת מהסיבות הבאות:

- דורשת פחות שטח מאתר לייצור קומפוסט.
- לא דורשת שינוע של הקומפוסט לצרכנים, ברובם בדרום הארץ. יתכן וידרש שינוע של האפר המהווה כ- 10% מהחומר ההתחלתי לאחר ייצור האנרגיה.
- ניתן לקיים מרחקים משימושי קרקע רגישים קצרים יותר מאשר ביצירת קומפוסט והמשמעות חדירה קטנה יותר לעומק השטח הפתוח.
- מייצרת פחות מפגעים סביבתיים פוטנציאליים כגון מטרדי ריח, תשטיפים, פסולת למיניה וכו'. יתכן ולמתקן כזה קיים מפגע חזותי גדול יותר ממתקן לייצור קומפוסט עקב המיכלים הגדולים והבלון המרכזי לאגירת הגז.

(ג) **ייצור דשן אורגני** – מפעל מוצע ליצור דשן אורגני מזבל בעלי חיים, לרבות זבל עופות, בהיקף ייצור של כ- 60,000 טון בשנה (מספיק לכ- 25% מכמות זבל העופות השנתית הנוצרת בגליל). יחייב בניית מבנה תעשייתי בשטח של כ- 4,000 מ"ר ומגרש בשטח של כ- 10 דונם. פתרון זה טרם נבדק בארץ אך הוא קיים מס' שנים בארה"ב.

פתרון מקומי – ברמת החווה הבודדת

(א) **הפקת אנרגיה ברמת החווה הבודדת** – הפקת אנרגיה ע"י הקמת מבנה ייעודי צמוד ללולים בתוך החווה. הזבל יוסע למבנה באמצעות מסועים ולא יהיה כלל שינוע של זבל עופות במשאיות. התוצר של התהליך יהיה חשמל ואפר (10% משקלי ממשקל הזבל) שיפונה לדישון. נושא זה נמצא בשלב פילוט בגרמניה ויצטרך לעבור את הבקרה והאישור של המשרד להג"ס.

(ב) **מתקן קומפוסט סגור מקומי** – יכול לקלוט גם פגרי עופות. מתקן אינטנסיבי קטן המבוסס על בור הטמנה עם מערכת עירבוב באמצעות חלזונות ומערכת איורור. מתקן אחד התופס שטח של כ- 800 מ"ר נטו יכול לטפל בכ- 30 טון זבל עופות ביממה (שווה ערך לכ- 4 חוות לולים) וניתן למקמו בתחום התכנית לחווה.

בהתאם לדרישות המשרד להג"ס, קיים איסור לפיזור והצנעה של זבל מטילות מלולי המטילות החדשים בהם יש פיזור זבל יומי. דרישה זו באה עקב מימשק פינוי הזבל בלולים הממוכנים המתבטא בייצור ופינוי זבל יומי, כך שבתקופת החורף, פיזור והצנעה במטעים אינו ישים. בלולים הישנים, הפינוי מתבצע פעם אחת בשנה, לרבות בחודשי האביב והסתיו כך שאין בעיה לפזר ולהצניע. לכן חל איסור על פיזור זבל במטעים מהלולים הממוכנים החדשים.

לגבי יערה הפתרון המוצע הינו העברת זבל העופות לאתר אזורי בתחום מוא"ז מעלה יוסף או לאתר ליד מט"ש עכו בתחום מוא"ז מטה אשר.

עם קידום התכנון ולעת הוצאת היתרי בנייה לחוות השונות, ידרש להציג בפני המשרד להג"ס פתרון ישים וקיים לפינוי זבל העופות מחוות אילו, ובודאי לגבי החווה הראשונה שתוקם. הפתרון יהיה אזורי או פתרון מקומי ברמת החווה הבודדת, כמצויין לעיל, ובתנאי שהטכנולוגיה שתאושר תעמוד בכל הקריטריונים של המשרד להג"ס מבחינת פליטות לאויר, מטרדי ריחות, פסולת, נקיון כללי ושפכים וכן שטכנולוגיה כזו תקבל אישור רשמי של המשרד להג"ס.

6.8.2 פסולת סניטרית

צפויה בכמויות קטנות היות ומס' העובדים בחוות לולים נמוך ביותר. מתקן אצירה קטן כמו עגלה 1,000 ליטר יכולה להספיק לחוות לולים.

6.8.3 פסדים

טיפול בפסדים יתכן בשני אופנים עיקריים:

- מתקני כילוי פגרים בסיד ולרבות במיכלים עיליים או מיכלים מוטמנים. הפגרים עם הסיד יפזרו לאתר פסולת מורשה או למשרפה בעין המפרץ.
 - מתקן קומפוסטציה מקומי עם מיכלים עיליים, מוטמנים או סככת קומפוסטציה.
 - משרפת פגרים תקנית.
- לפי הוראת השירותים הוטרינרים, אסור לפנות פגרי עופות למכון פסדים של בעלי חיים אחרים.

6.8.4 פסולת למחזור

מוצע להתקין בכל חווה עמדה לריכוז פסולות למחזור כגון כלוב לקרטונים (בעיקר קרטוני ביצים פסולים, עמדה לפסולת מתכת, וכו'.

6.8.5 ניקיון כללי

יש להקפיד על ניקיון כללי בשטח החווה, הן בתוך המבנים והן ובעיקר בחצר החווה. יש למנוע הצטברות פסולת למיניה בחצר ולאז דווקא רק מסיבות אסטטיות אלא גם למנוע מקורות למשיכת בעלי חיים מזיקים כגון מכרסמים, זבובים ויתושים, נחשים וכו'.

יש להקפיד גם על שמירת הניקיון בדרך הגישה לחוות הלולים ובמעטפת שלה משני עברי הגדר.

6.8.6 פסולת מלולים ישנים

התייחסות לפסולת מלולים ישנים, כולל אומדן כמויות, ראה בסעיף 5 לעיל.

6.9 ניקוז ונגר עילי

הנגר מהגגות והמשטחים יאסף לתעלות ניקוז בצידי הלולים וינוקז למוצא משותף לפי הנחיות סביבתיות לבעלי כנף של המשרד להגייס.

ניקוי הלול פעם בשנתיים יתבצע בניקוי יבש (טיאוט) ורק לאחר מכן תתבצע שטיפה כאשר הנגר יוזרם לתעלות האיסוף כמצויין לעיל.

ינקטו כל האמצעים למניעת נגר וסחף מחוץ למשטחי הלולים אל תוך מבני הלולים באמצעות תעלות הניקוז שצויינו לעיל והגבהת משטח הלול מפני הקרקע.

הצבת החוות ביערה לא משנה באופן משמעותי את משטר הזרימה המקומי ולא צפויות השלכות על מערכת הניקוז המקומית והאזורית כתוצאה מהקמתן.

6.10 העברת תשתיות דרכים, ביוב, חשמל, מים תקשורת וכד'

6.10.1 דרכי גישה

מערכת הדרכים מושתתת על 2 סוגי כבישים:

- כבישי גישה ברוחב של 8 מטר הכוללים מיסעה ברוחב של 6 מטר ושוליים של 1 מטר מכל צד.
- דרכי שירות ברוחב של 6 מטר הכוללים מיסעה ברוחב של 4 מטר ושוליים ברוחב של 1 מטר מכל צד

יע-2א' – דרך הגישה לחוות הלולים תהיה מדרך שירות מהיישוב מקבילה לדרך 899 ומדרום לה. בהמשך, כביש מסי' 4 המשרת את מחסן הביצים וחנייה ורחבה פנימית בין הלולים המשרתת את החזית הקדמית של הלולים. כביש מסי' 3 מהווה גישה לחזית האחורית של הלול המערבי. המשך כביש 4 משמש גישה לחזית האחורית של 2 הלולים המזרחיים.

יע-9 – דרך גישה תהיה ישירות מכביש 899. כביש 4 יהיה כביש הגישה העיקרי העוטף את הלולים ומשרת את מחסן הביצים, חניה וחזיתות אחוריות של הלולים. רחבה פנימית תשרת את החזית הקדמית של הלולים.

6.10.2 שפכים

לפי הנחיות סביבתיות לבעלי כנף של המשרד להג"ס, יותקן מיכל אגירה בנפח של 1-2 שבועות פינוי. ספיקת השפכים המוערכת הינה של כ- 80 ליטר ליום לעובד (80% מאספקת המים לצרכים סניטרים. מומלץ על מכל בנפח של כ- 1 מ"ק שיספיק לכ- 12 יום.

לחילופין, ישקל חיבור למערכת הביוב המקומית בתיאום והנחיית הועדה המקומית לתכנון ובנייה מעלה הגליל.

6.10.3 אספקת מים

אספקת המים לחוות תתבצע ממערכת אספקת המים של הישוב.

6.10.4 חשמל ותקשורת

קווי חשמל ותקשורת המזינים את חוות הלולים יהיו כולם תת-קרקעיים, החיבור יתבצע לרשתות הקיימות בישוב.

פרק 7 - התייחסות לחלופות תכנוניות

7.1 כללי

איתור חוות פוטנציאליות ובחירת חלופות מיטביות למיקום החוות הינו לב ליבו של התהליך התכנוני במסגרת הרפורמה בענף המטילות עקב השינוי הדרמטי במנה החוות מבחינת השטח שהן תופסות, הנוכחות שלהן בשטח הפתוח, והרגישות הרבה של מרחב החיפוש מבחינה נופית, סביבתית ואקולוגית כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"א 35 ובתמ"מ 2/9. כמעט כל מרחב החיפוש מוגדר כשטח ברגישות נופית-סביבתית גבוהה לפי תמ"א 35 ושטח מוגן מפיתוח בתמ"מ 2/9.

לכל הצבה של חוות לולים ישנן השלכות דרמטיות על הסביבה והנוף ולכן למרכיבים אילו ניתן משקל משמעותי בבחינת החלופות. תהליך בחינת החלופות כלל מס' שלבים כדלקמן:

איתור ראשוני – בהסתמך על הסקר המקדים (סקר ההיתכנות) שהוכן ע"י אדרי' רודי ברגר עבור מועצת הלול בשנת 2008. ביצוע הצבות ראשונות ובחינתן בשטח באמצעות כל המידע התכנוני: סטוטוריקה, תצ"א אורטופוטו, עמדות ישובים ידועות וכו'. צוות מצומצם שכלל את אדרי' רודי ברגר, אדר-נוף ערן געש והיועץ הסביבתי שמואל כרמלי יצא לסיורי שטח מקיפים על-מנת לאמת את החלופות הראשוניות ולהציע חלופות חדשות בהתאם למכלול השיקולים והנחות היסוד המפורטות להלן.

הצבה ראשונית – תואמת את המתודה המאושרת לרבות קביעת דגם בסיסי לתכנון: 5 דו-לולים.

הערכה ראשונית של החלופות – לרבות סיורים בצוות מצומצם של ועדת העבודה וצוות רחב של ועדת ההיגוי של הפרוייקט. כתוצאה מכך בוצעו שינויים ושיפורים לרבות פסילת חלופות ובחינת חלופות חדשות בישובים מסוימים.

תיאומים עם גורמי תכנון וגופים שונים - תיאומים עם הגורמים הבאים, לרבות קבלת חוות-דעתם העקרונית והספציפית לגבי התהליך: לשכת התכנון המחוזית – מחוז צפון, מערכת הבטחון, לגבי איתורים צמודי גדר, רשות העתיקות, מינהל מקרקעי ישראל, רטי"ג, קק"ל, פורום הירוקים במחוז צפון, רשויות הניקוז, ועדי הישובים ועוד.

דיאלוג לגבי הנחות היסוד והשלכותיו על התכנון – דיאלוג בין מועצת הלול, הוטרירנ הראשי והגופים הירוקים לגבי הנחות היסוד: גודל החווה, מרחקים בין חוות, מרחקים משימושים רגישים, עד לסיכום סופי של הנושא. תוצאת הדיאלוג היתה שלא שונו

הפרמטרים הבסיסיים מבחינת גודל החווה והמרחקים הנדרשים אך התגבש תכנון שכלל את המרכיבים הבאים:

- דירוג סדר עדיפות לביצוע החוות כך שבמידה ולא יהיה מימוש מלא, לא יפתחו אתרים מיותרים במרחב התכנון.
- לא בכל הישובים אותרו כל החוות הנדרשות.
- בישובים בהם היה מעט מעל כמות החוות הנדרשות, עוגלה הדרישה כלפי מטה.

בחוסן לא נוצר קונפליקט תכנוני ואותרה כמות החוות הנדרשת.

הכנסת השיקול החברתי – הטמעת הנושא החברתי מתוך פגישות שנערכו עם נציגי הישובים ברמה של יו"ר ועד, מזכיר ונציגים מהישוב.

גיבוש סופי של החלופות – גיבוש סופי של החלופות לרבות ביצוע התאמות ברמת המיקרו (Fine Tunning), הצגת גרסה סופית לועדת ההיגוי ותהליך אישור האיתורים הנבחרים בלשכת התכנון המחוזית במוז צפון.

7.2 איתור חלופות

הנחות היסוד למיקום איתורים ללולים:

- לפחות 50 מטר ממבני מגורים, ציבור ותיירות סמוכים, למניעת מפגעים תברואיים, ריחות, רעש וחזות.
- מרחק מינימאלי של כ- 300 מטר בין שתי חוות עוקבות למניעת הפצה והתפשטות מחלות בין הלולים.
- לתכנן את החוות ככל שניתן צמודות דופן ליישובים הקיימים ולהימנע מכניסה לעומק השטח הפתוח.
- לשאוף, ככל שניתן, לפינוי בינוי, כלומר מיחזור שטחי לולים קיימים, בעיקר בישובים בהם קיימים שטח משקי לולים בשלי היישוב ולא צמוד לנחלות.
- לאתר שטחים מופרים אחרים לצורך מיחזורם כגון מחצבות נטושות, מטווחים נטושים אזוריים משקיים שלא בשימוש ועוד.
- לבחון גם השלכות של דרכי גישה לחוות והנחת תשתיות כך שלא יפגעו בשטחים רגישים ויקטעו רצף שטחים פתוחים.
- גודל חוות לולים – 65,000 מטילות בדגמים שונים – שטח החווה כ- 12-15 דונם.
- מיקום החזית האחורית של הלולים (מקור מטרד הריח בפתח יציאת הזבל ומיקום המאווררים) בקצה המרוחק של הלול ממגורים, מבני ציבור ותיירות.

7.3 תהליך בחירת החלופות

7.3.1 קריטריונים

נקבעו 4 קריטריונים ראשיים ולהם ניתנו משקלות כדלקמן:

- קריטריונים תכנוניים-סטטוטוריים – 20%.
- קריטריונים סביבתיים – 30%.
- קריטריונים נופיים-חזותיים – 25%.
- קריטריונים חברתיים – 25%.

בנוסף נקבעו קריטריוני סף (go not go), למעט במקרים מיוחדים כגון:

- המצאות בתחום שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף.
- המצאות בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג' מקידוחים.
- המצאות בתחום רצועת נחל לפי תמ"א 34 ב'3.
- שיפועים מעל 25%.
- המצאות בטווח קצר מ-50 מטר משימושי קרקע רגישים: מגורים, מבני ציבור ותיירות.
- חסימת מסלולי טיולים מסומנים.

כמו-כן בוטלו קריטריונים אלה לחלוטין לכל החלופות או כמעט לכולן כגון רגישות לפי תמ"א 35.

הציון שניתן לכל קריטריון נע בין 0 ל-4 כאשר:

- 4 – עדיפות גבוהה ביותר לפי הקריטריון הנבדק או רגישות נופית/סביבתית נמוכה ביותר.
- 3 – עדיפות גבוהה או רגישות נופית-סביבתית נמוכה.
- 2 – חלופה ניטרלית לפי הקריטריון, רגישות-נופית בינונית.
- 1 – עדיפות נמוכה לחלופה לפי הקריטריון הנבדק, רגישות נופית-סביבתית גבוהה.
- 0 – עדיפות נמוכה ביותר לפי הקריטריון הנבדק, רגישות נופית-סביבתית גבוהה ביותר.

לכל קריטריון ראשי נקבעו תת-קריטריונים כמצוין בטבלת הערכת החלופות להלן.

7.3.2 הערכת החלופות

הערכת החלופות השונות כפי שנעשתה בשלבים הראשונים של הפרויקט לפי הקריטריונים המצוינים לעיל, מופיעה בטבלה להלן.

יערה

מספר איתורים נדרשים: 2 חוות

מספר חלופות נבדקות: 4 חוות

מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות: 4 חוות												
מספר חלומות נברקות:												

* ציון החלפה מ-0 עד 4. ציון 0 מסמל את הניקוד הנמוך ביותר בפרמטר הנבדק וציון 4 מסמל את הציון המירבי בשיקולי הפרמטר הנבדק.

7.3.3 בחירת חלופות לאור הקריטריונים

הערכת החלופות לפי 4 קריטריונים ראשיים, לרבות דירוג סופי של החלופות, מופיעה בטבלה להלן.

הערכת חלופות					חלופות לפי סדר עדיפות	מס' חוות נדרש	מס' מטילות	ישוב
ציון סופי	חברה	חזות וגוף	סביבה ואקולוגיה	התאמה תכנית				
62	73	69	63	38	יע-1	2	109,788	יערה
51	52	52	55	43	יע-2			
42	40	43	48	36	יע-3			
47	60	43	48	36	יע-4			
48	36	41	73	33	יע-5			
62	77	69	58	41	יע-6			

חלופות שנבחנו בעדת ההיגוי מה- 23.7.09:

- כללית, בשל התנאים הפיזיים אף חווה אינה צמודת דופן.
- יע-1 – ממוקמת בשטח לפיתוח מותנה בשולי בקעת שפע. מוקמה צמוד ככל האפשר לגבעה שמדרומה, כדי למתן את ההפרעה הנופית. החלופה מועדפת ע"י הישוב.
- יע-6 – זהה לקודמתה בכל הפרמטרים ואף קיבלה ציון זהה. בעדיפות נמוכה יותר מקודמתה היות ורחוקה יותר מהכניסה לישוב. החלופה מועדפת ע"י הישוב.
- יע-2 – אינה מומלצת. סמוכה לאתר עתיקות, רדיוס מגן מקידוח ויער נטע אדם קיים. קיימת התנגדות לחלופה זו בקרב הציבור. בנוסף, נצפית היטב מכביש 899 שהנו כביש תיירותי.
- יע-3 ויע-4 – אינן מומלצות היות וממוקמות בעומק השטח הפתוח במרחב שבין יערה לעבדון. אינן מומלצות ע"י הישוב.
- יע-5 – אינה מומלצת, נמצאת בשטח מוגן מפיתוח, בתחום ריבוע עתיקות ובשער הכניסה לפארק אדמית ומערת הקשת.

בועדת ההיגוי לא נמצאו חלופות מתאימות לישוב.

נקבע לבחון בהמשך חלופות נוספות ולבצע תיאום עם הגורמים השונים.

בחינה סופית נכונה ל- 1.12.10:

כמצויין לעיל, במהלך התכנון לא נמצאו ליערה חלופות סבירות המאושרות ע"י לשכת התכנון המחוזית. הוחלט להמשיך ולבחון מול לשכת התכנון 4 חלופות כדלקמן: יע-1, יע-2, יע-6 ויע-8.

• יע-1 – לשכת התכנון התנגדה לחלופה זו עקב הימצאותה בתחום בקעת שפע אך מעדיפה אותה על יע-6 המרוחקת יותר. למרות התנגדות לשכת התכנון הוחלט לקדם חלופה זו כחלופה שנייה ליערה.

• יע-2 – הוצגה בעייתיות של חלופה זו הממוקמת מצפון לדרך 899 בשטח חקלאי המוגדר כשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר. מוקפת באתרי עתיקות אך אינה נכנסת לתחום אתר עתיקות מוכרז.

• יע-6 – לשכת התכנון פסלה חלופה זו עקב הימצאותה בבקעת שפע ובתחום רצועת נחל בצת.

• יע-8 – ממוקמת מדרום לשוב בפיתול הדרך המחברת בין יערה לעבדון. ממוקמת בשטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר וגובלת בחורש טבעי. מיקומה הנוח בתחום פיתול הדרך נותנת לחלופה זו עדיפות גבוהה יחסית. חלופה זו נמצאה לא ישימה בעיקול החד של הדרך המחברת את יערה עם מצובה.

במהלך התכנון נבחנה חלופה נוספת על האמור לעיל, יע-7 שהומלצה ע"י לשכת התכנון הממוקמת בעומק השטח הפתוח ממערב לשוב ברגישות נופית סביבתית גבוהה יחסית, צמודה לדרך גישה נוחה בין יערה למצובה. התנגדות הישוב עקב המרחק ממנו ומיקומה באדמות מצובה פסלה חלופה זו.

בהמשך התהליך אותרה חלופה חדשה, יע-2א', הממוקמת מדרום לדרך 899 בשטח חקלאי הצמוד לדרך מחוץ לתחומי חורש טבעי אך נמצאת בתחום שטח מוגן מפיתוח לפי תמ"מ 2/9. חלופה זו נמצאת גם מחוץ לתחום ריבועי עתיקות מוכרזים ומחוץ לתחום רדיוסי מגן מקידוחים. פורופ הירוקים העלה אפשרות לחלופה נוספת מצפון לכביש 899 בשדה חקלאי המוסתר מהכביש ע"י משוכת ברושים. חלופה זו נקראת יע-9 שלאחר איתור ראשוני וסיור בתחומו עם רשות העתיקות, הוחלט להסיטו מעט מערבה למיקומו הסופי.

סיכום סדר עדיפות לבחירת החלופות: יע-2א', יע-9.

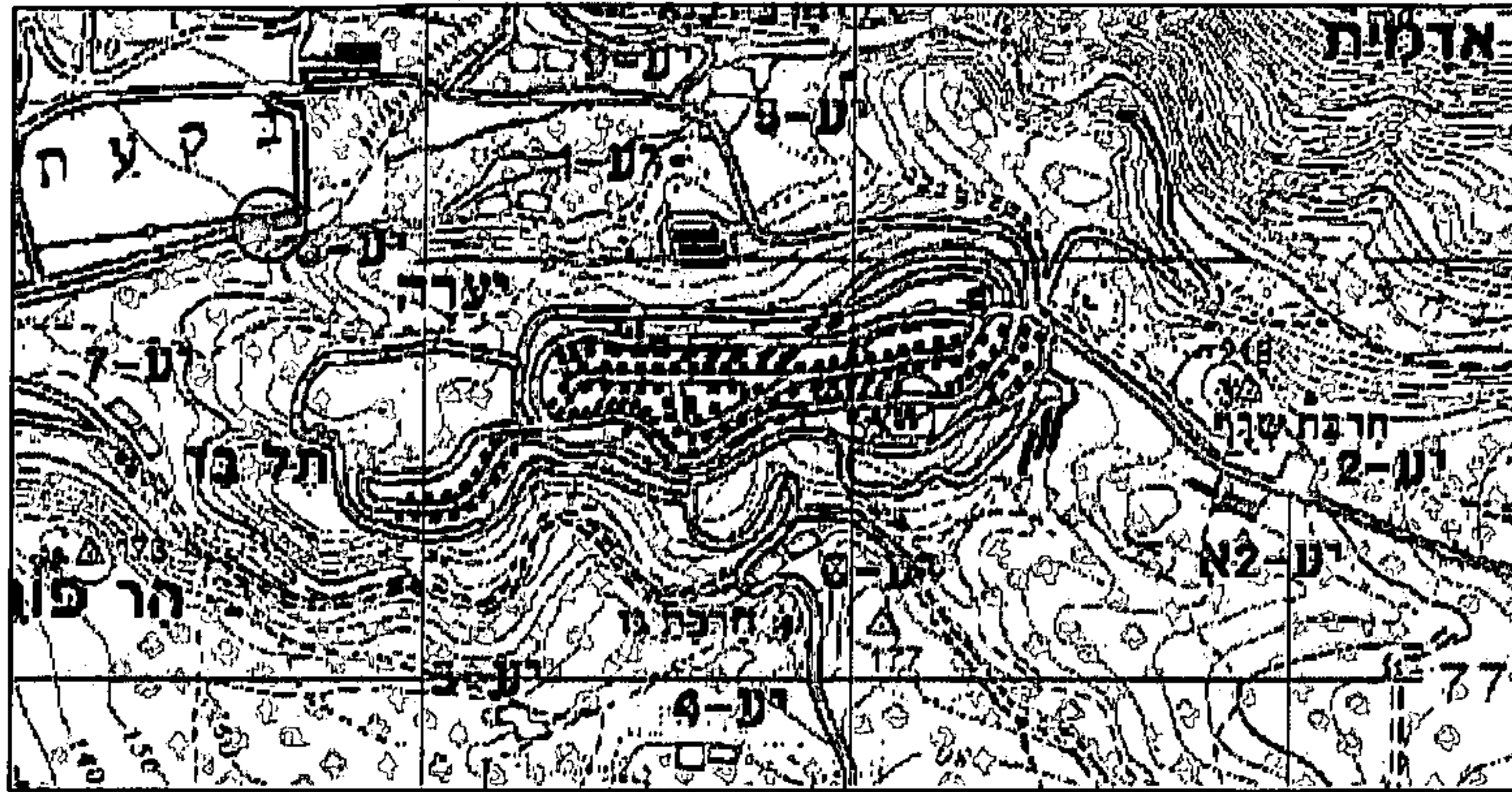
סה"כ נדרשו ביערה 2 חוות.

סה"כ נבחרו 2 חוות.

סה"כ נבחנו 11 חלופות.

במהלך התכנון נערכו עם הישוב 3 סבבים של שיתוף ציבור.

תרשים 7.3.3.1 – מיקום חלופות שנבחנו על רקע מפת סביבה



מקרא:

איתור שאושר בועדת
ההיגוי ב-23/7/09 ○

איתור מאושר לקידום □

איתור בבחינה □

איתור שנפסל □

7.4 הצבה סופית של החלופות

בשלב סופי של בחינת החלופות, לאחר שנבחרו ואושרו המיקומים הסופיים, לרבות קבלת הסכמה ממתכנן המחוז, נערך תכנון אשר מראה התכנות בינוי מוצע, שכלל עידון סופי של ההצבה, מלווה בסיוור שטח מקדים, למניעת פגיעה בעצים ובמטעים, ככל שניתן, התחשבות גדולה יותר של כיווני הרוחות והנצפות מטווח קצר ובחינת דרכי הגישה תוך מיזעור השפעתן על הסביבה והנוף.

התוצר של תהליך זה הינו נספחי בינוי מנחה אשר מוודא את התכנות הצבת הלולים בשטח של החוות הנבחרות כמוצג בתרשימים 7.4.1 עד 7.4.2 להלן הכוללים תשריט ראשוני וחתכים רעיוניים (תרשימים 7.4.3 עד 7.4.4) של נספח בינוי ושיקום נופי. העקרונות וההנחיות לבינוי ושיקום נופי מופיעות בהרחבה בסעיף 8 להלן.

מאחר ומעמד הנספחים מנחים בלבד, קיימת גמישות תכנונית להצבת הבינוי על פי הצרכים שינבעו מהתארגנות המגדלים. בהוראות התכנית עוגנו אמצעים סטטוטוריים לשמירה על הסביבה ופירוט באלו הנחיות סביבתיות חייבת התכנית המוצעת לעמוד ואילו אישורים נדרשים עבור הוצאת היתר בנייה לרבות תכניות שיקום מפורטות וביצוען.

להלן פירוט התרשימים:

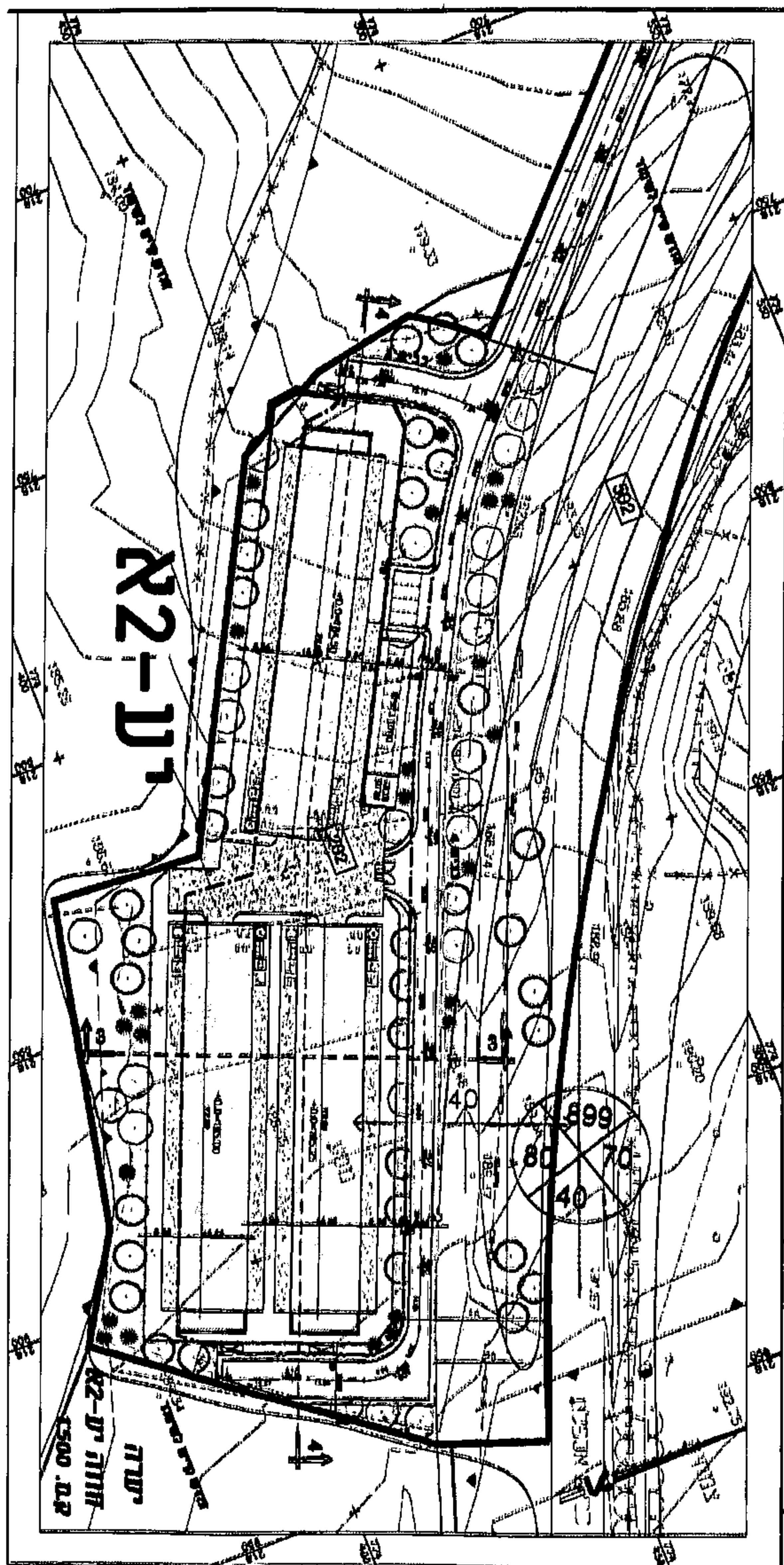
תרשים 7.4.1 – תכנית נופית רעיונית לחוות לולים יע-2א'.

תרשים 7.4.2 – תכנית נופית רעיונית לחוות לולים יע-9.

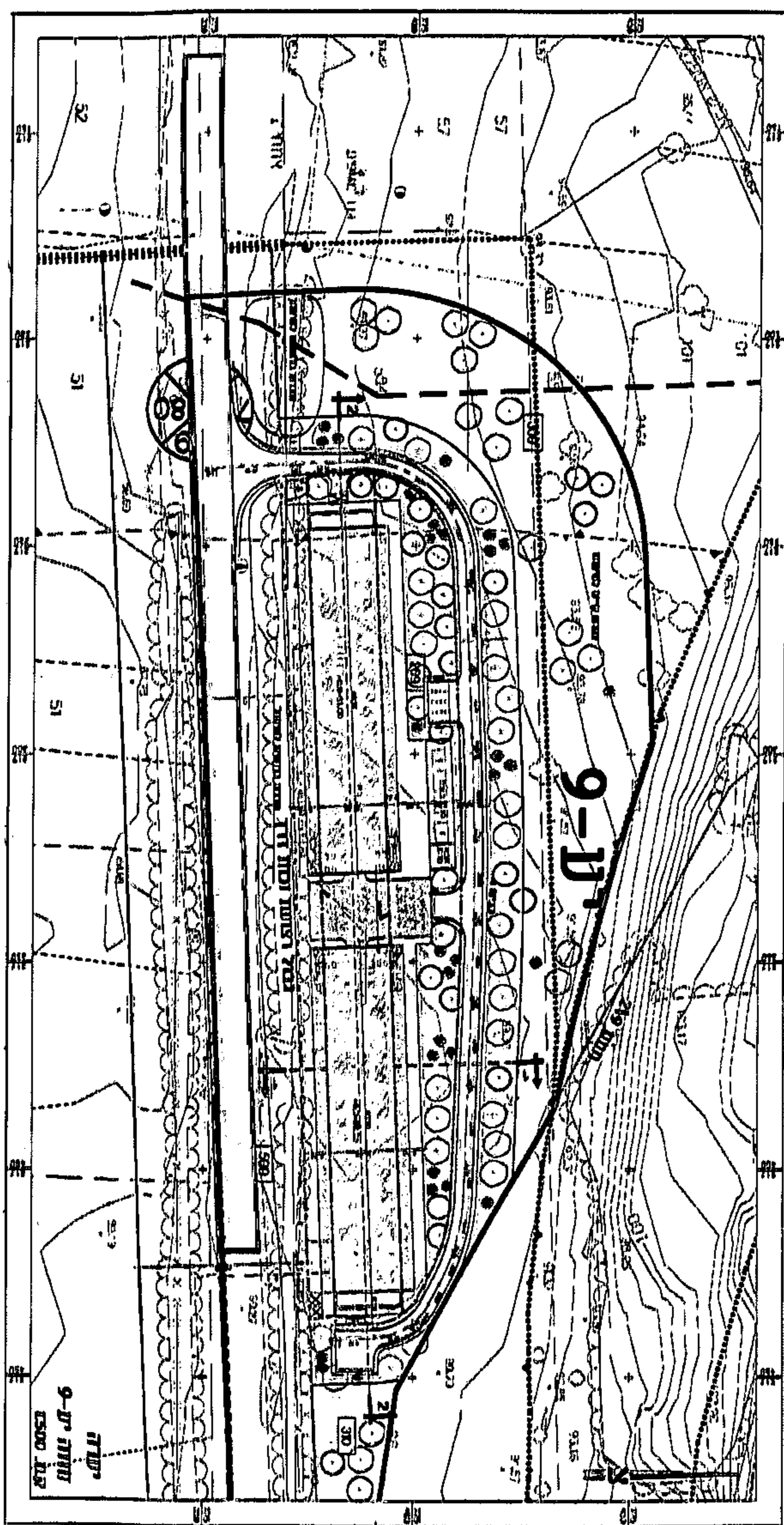
תרשים 7.4.3 – חתכים רעיוניים לחוות לולים יע-2א'.

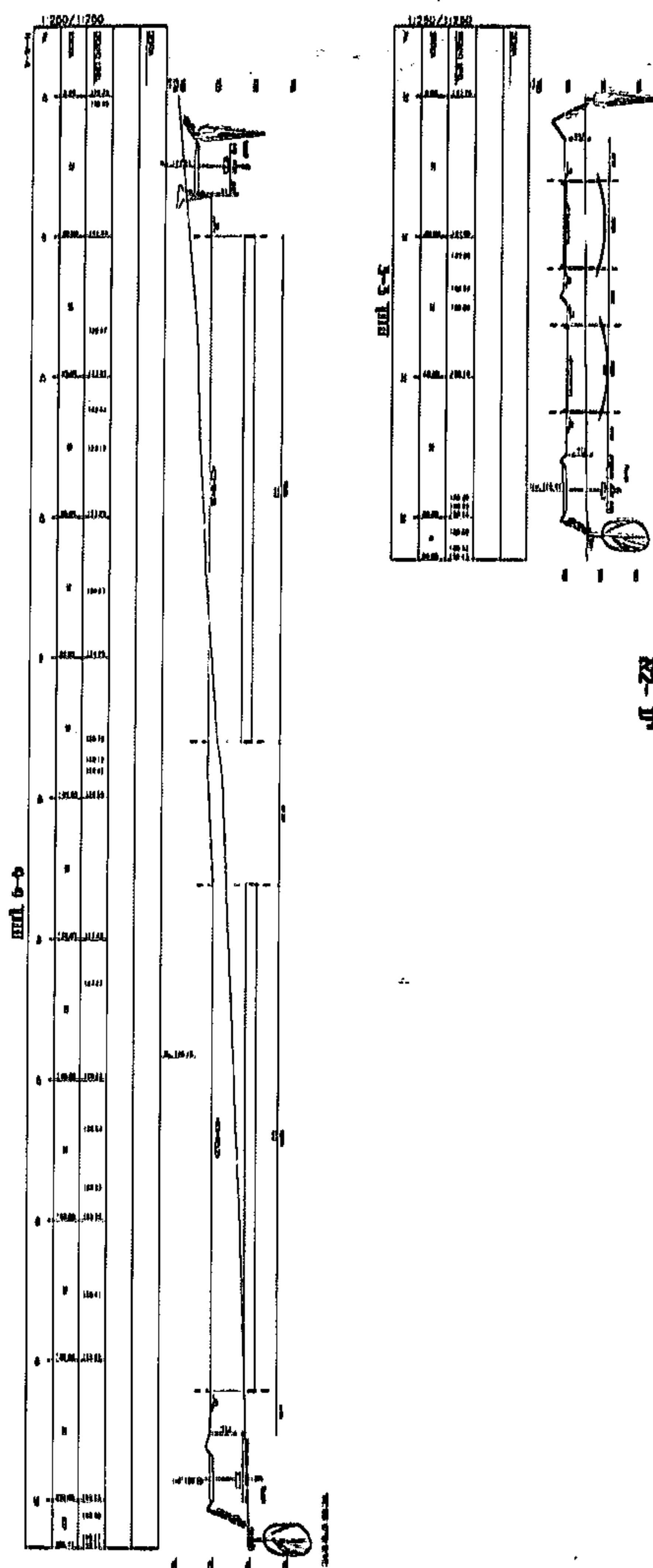
תרשים 7.4.4 – חתכים רעיוניים לחוות לולים יע-9.

תרשים 7.4.1 – תוכנית בינוי ושיקום מנחה לחוות לולים יע-2א'

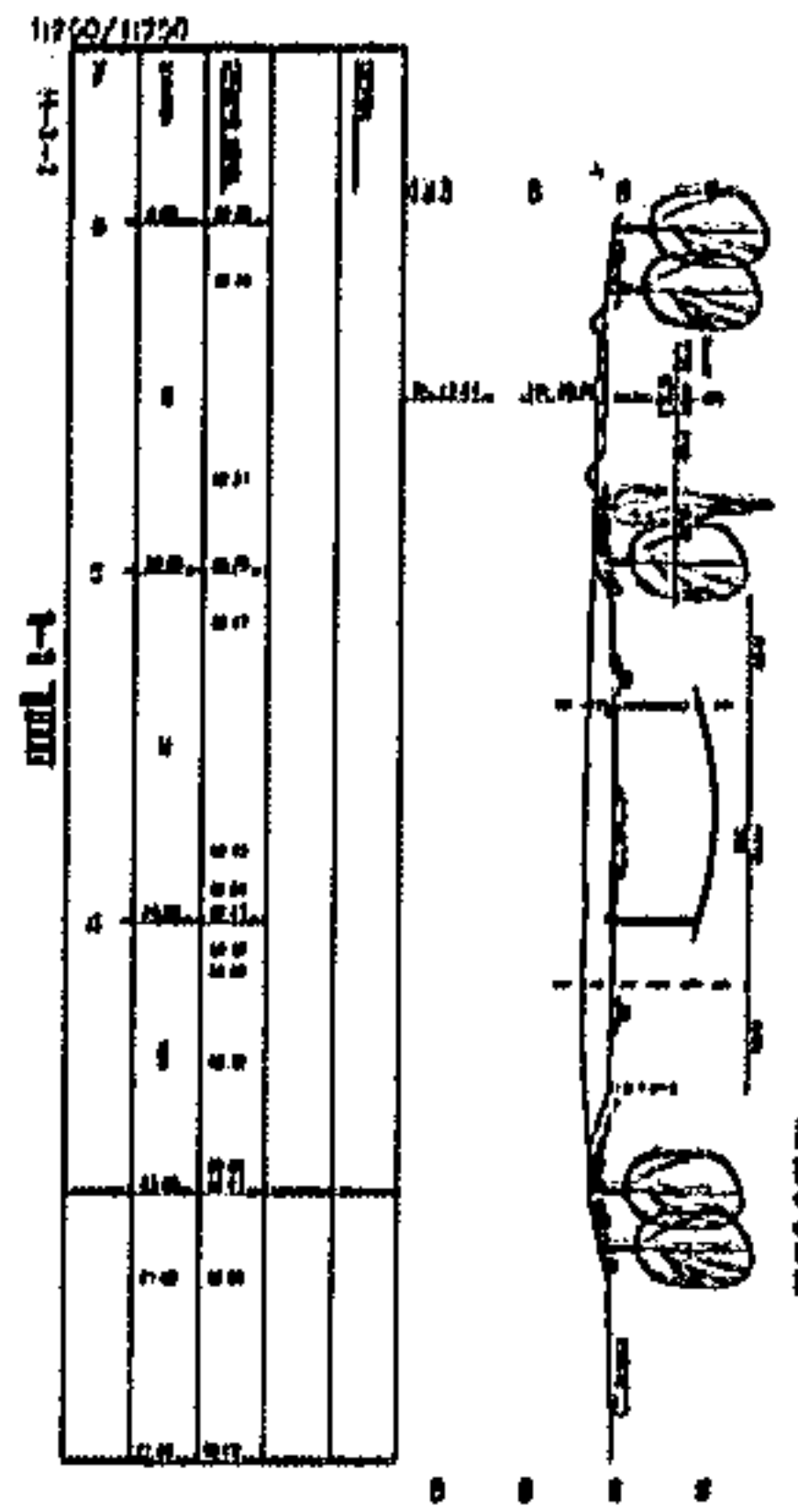


תרשים 7.4.2 – תוכנית בינוי ושיקום מנחה לחוות לולים יע-9



[illegible]

1950/1951	1952/1953	1953/1954	1954/1955	1955/1956	1956/1957	1957/1958	1958/1959	1959/1960	1960/1961	1961/1962	1962/1963	1963/1964	1964/1965	1965/1966	1966/1967	1967/1968	1968/1969	1969/1970	1970/1971	1971/1972	1972/1973	1973/1974	1974/1975	1975/1976	1976/1977	1977/1978	1978/1979	1979/1980	1980/1981	1981/1982	1982/1983	1983/1984	1984/1985	1985/1986	1986/1987	1987/1988	1988/1989	1989/1990	1990/1991	1991/1992	1992/1993	1993/1994	1994/1995	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032	2032/2033	2033/2034	2034/2035	2035/2036	2036/2037	2037/2038	2038/2039	2039/2040	2040/2041	2041/2042	2042/2043	2043/2044	2044/2045	2045/2046	2046/2047	2047/2048	2048/2049	2049/2050	2050/2051	2051/2052	2052/2053	2053/2054	2054/2055	2055/2056	2056/2057	2057/2058	2058/2059	2059/2060	2060/2061	2061/2062	2062/2063	2063/2064	2064/2065	2065/2066	2066/2067	2067/2068	2068/2069	2069/2070	2070/2071	2071/2072	2072/2073	2073/2074	2074/2075	2075/2076	2076/2077	2077/2078	2078/2079	2079/2080	2080/2081	2081/2082	2082/2083	2083/2084	2084/2085	2085/2086	2086/2087	2087/2088	2088/2089	2089/2090	2090/2091	2091/2092	2092/2093	2093/2094	2094/2095	2095/2096	2096/2097	2097/2098	2098/2099	2099/2100	2100/2101	2101/2102	2102/2103	2103/2104	2104/2105	2105/2106	2106/2107	2107/2108	2108/2109	2109/2110	2110/2111	2111/2112	2112/2113	2113/2114	2114/2115	2115/2116	2116/2117	2117/2118	2118/2119	2119/2120	2120/2121	2121/2122	2122/2123	2123/2124	2124/2125	2125/2126	2126/2127	2127/2128	2128/2129	2129/2130	2130/2131	2131/2132	2132/2133	2133/2134	2134/2135	2135/2136	2136/2137	2137/2138	2138/2139	2139/2140	2140/2141	2141/2142	2142/2143	2143/2144	2144/2145	2145/2146	2146/2147	2147/2148	2148/2149	2149/2150	2150/2151	2151/2152	2152/2153	2153/2154	2154/2155	2155/2156	2156/2157	2157/2158	2158/2159	2159/2160	2160/2161	2161/2162	2162/2163	2163/2164	2164/2165	2165/2166	2166/2167	2167/2168	2168/2169	2169/2170	2170/2171	2171/2172	2172/2173	2173/2174	2174/2175	2175/2176	2176/2177	2177/2178	2178/2179	2179/2180	2180/2181	2181/2182	2182/2183	2183/2184	2184/2185	2185/2186	2186/2187	2187/2188	2188/2189	2189/2190	2190/2191	2191/2192	2192/2193	2193/2194	2194/2195	2195/2196	2196/2197	2197/2198	2198/2199	2199/2200	2200/2201	2201/2202	2202/2203	2203/2204	2204/2205	2205/2206	2206/2207	2207/2208	2208/2209	2209/2210	2210/2211	2211/2212	2212/2213	2213/2214	2214/2215	2215/2216	2216/2217	2217/2218	2218/2219	2219/2220	2220/2221	2221/2222	2222/2223	22
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	----



५५

פרק 8 – המלצות להוראות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה

8.1 המלצות להוראות מחייבות לתקנון התכנית (סעיף 4.1.2 בתקנון התכנית)

8.1.1 שימושים (סעיף 4.1.1)

תאי שטח 202, 209. התכליות המותרות בתאי השטח הנ"ל יהיו לולים מבוקרים, מחסן ביצים, חדר שירות לעובדים, חדר בקרה, חדר חשמל, מערכות שינוע, מתקנים להפחתת מטרדים פוטנציאליים, גדר, שערים, מתקן שטיפה, דרך גישה, משטחי עבודה, מעבירי מים, מכלי תערובת, נטיעות, מתקן לאגירה ולמיחזור מים, מערכת השקייה, מכלי מים ומתקני תשתית (תאורה, מים, ניקוז), מתקנים הנדסיים, לרבות מתקן לאצירה ולטיפול בזבל עופות, מתקן לטיפול בפגרים ומתקנים לייצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטוולטאיים ע"פ דרישות תמ"א 10/ד"10.

8.1.2 עיצוב אדריכלי (סעיף 4.1.2 – א')

1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה ויעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים כגון גגות, קירות, פתחים וכד'. אם הלולים יבנו בשלבים, כמפורט בהוראות התכנית להלן, הם ייבנו על פי עיצוב אדריכלי דומה למבנים בשלב מוקדם.
2. קירות המבנה – יהיו סגורים באופן קבוע בפנלים מבודדים.
3. צבעי גגות המבנים, הקירות והמתקנים הנלווים לרבות מתקני האכלה ומיכלי מים יהיו בגווני ירוק RAL 1020 או אפור RAL 7033, הקירות יהיו בגווני ירוק RAL 1020, אפור RAL 7033, בג' RAL 1001. ניתן לחפות את גג המבנה באדמה עבור גג ירוק. מוצע לערוך שילובים של 2 צבעים במבנה עצמו. לדוגמה גג בצבע נוטה לירוק RAL 1020, וקירות בבג' RAL 1001.
4. לא יותר שימוש בצבעים בולטים ובוהקים ורוויים כגון: לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'. שבירת בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדרוי.
5. מומלץ שגגות הלולים יהיו קשתיים לשם השתלבות מירבית בנוף.
6. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה כדוגמת מבני הלולים.

7. מתקנים ומערכות נילוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.
8. מומלץ כי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים ובחומרים מקומיים בפיתוח השטח.

8.2 תנאים למתן היתר בנייה (סעיף 6.1 בתקנון התכנית)

8.2.1 כללי

א. תנאי למתן היתר בנייה ותנאי שיקבע בהיתר בנייה הוא חובת המבקש לעמוד בהוראות התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), ככל שתהיינה בתוקף, ובהוראות תנאים לרשיון עסק של המשרד להגנת הסביבה- גידול בעלי חיים (לולים), פריט 3.1 א' מתאריך 6.6.2.11, ובהתאם לגרסה המעודכנת ביותר של מסמך זה.

ב. עד למועד כניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (הגנה על בעלי חיים) (גידול ואחזקת מטילות) על בקשה להיתר ללול סוללה, יחולו ההוראות הבאות:

- השטח למטילה לא יפחת מ- 750 סמ"ר ברוטו.
- גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ, בחלקו הנמוך שטחו לא יקטן מ- 2,000 סמ"ר.
- רוחב המעבר בין שורות הכלובים לא יקטן מ- 90 ס"מ.
- הגובה בין קומת הכלובים הראשונה לרצפה לא יקטן מ- 35 ס"מ.
- שיפוע הרצפה לא יעלה על 14% או 8°.

ג. בקשה להיתר תכלול חתך ותכנית עקרונית של לול וחווה טיפוסיים, בהתאם לנספח המנחה ל-"מבנה לול טיפוסי".

ד. עד לכניסתו לתוקף של התקנות לפי חוק צער בעלי חיים (אחזקת מטילות), על בקשה להיתר תתייחס ללול מעוף (Aviary), יחולו ההוראות הבאות:

- השטח למטילה לא יפחת מ- 1,111 סמ"ר ברוטו.
- כמות מפלסי התאים לא תעלה על 4 מפלסים.
- גובה התא לא יקטן מ- 45 ס"מ בחלקו הנמוך.
- רוחב המעבר בין שורות הכלובים לא יקטן מ- 100 ס"מ.

ה. הקמת חוות הלולים תתבצע לפי המדרג המפורט בסעיף 8.4 להלן. לא תותר הקמת חווה במדרג נמוך יותר, טרם השלמת האיכלוס המלא של החווה הקודמת לה במדרג.

ו. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.

8.2.2 נספח בינוי

לכל בקשה להיתר לחוות הטלה יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, הכולל עצים לשימור ולהעתקה אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.

8.2.3 עצים לשימור

א. בנספח הבינוי, הפיתוח והשיקום הנופי יסומנו מיקומם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.

ב. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.

ג. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיית פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית כאמור בסעיף 8.3.12 להלן.

8.2.4 עבודות עפר

א. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפי עפר.

ב. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות העפר, ויסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל – געת.

8.2.5 שיקום נופי

א. שיקום נופי לדרכי גישה – תנאי לביצוע עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לחוות הוא אישור נספח שיקום המפרט פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ולמדרונות לחציבה ולמילוי ונספח נטיעות לשיקום. נספח השיקום יצורף לבקשה להיתר בנייה ובו יסומנו גם עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.

ב. עבודות החציבה יעשו בחציבה "פראית" הכוללת זיזים ובליטות בפני הסלע כמצע לצמחייה טבעית אשר תשקם את המצוקים.

ג. מדרונות החציבה שבקצה/גבול החווה יחופו באדמה מקומית עשירה בזרעים עבור "צביעת" המדרונות בגוון אדמה ועבור מילוי זיזי הקרקע באדמה כמצע לקליטת זרעי בר.

ד. לנספח עבודות העפר יצורף חתך המראה סוללות עפר להסתרת חזיתות הלולים במידת האפשר.

ה. משטחי התפעול, עליהם יבנו הלולים, יהיו ברוחב של 3 מטר מסביב למבנה והגימור שלהם יהיה בגוון לא בוהק. על מצעי גיר אשר מטבעם לבנים, תיושם שכבה עליונה של חומר כהה כדוגמת חול מחצבה בזלתי.

ו. דרכי גישה יהיו ברוחב מינימלי הנדרש לתפעול החווה ובגימור בגוון לא בוהק.

ז. קווי המים יהיו תת-קרקעיים.

ח. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.

ט. קירות התמך וקירות הפיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי. הגובה המירבי של קירות התמך יהיה עד 5 מ'.

י. ערימות חישוף קרקע, אם ישנן, ישארו במקום לצורך גינון.

יא. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.

יב. יערכו נטיעות הסתרה מסביב לחוות. ינטעו עצים גבוהים לשבירת רצף המבנים בחזיתות וינטעו עצים בוגרים בהיקף של 50% לפחות מכלל העצים. כן יבוצעו נטיעות למרגלות מצוקי חציבה ועל המדרונות להסתרת מדרונות החציבה ומבני הלולים.

יג. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך.

יד. נדרש שיקום נופי למתקני תשתית.

8.2.6 תשתיות ומערכות

א. תאורה (תאורת בטחון). תמוקם על מבנם באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים החווה בעוצמה נמוכה. מיקוד התאורה מחוץ ללול לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא נגרם מפגע סביבתי.

ב. מערכת כיבוי אש – בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

ג. תשתיות נוספות, אם ידרשו, יהיו תת קרקעיים.

ד. מערכות אוורור במבנים – יהיו באמצעות מאווררים שואבים. פליטת האוויר תכלול מערכת שיקוע ריחות ואבק, מערכת ערפול ומערכות אחרות עפ"י הנחיות המשרד להג"ס.

8.2.7 תברואה וסביבה

א. פתרון ישים לטיפול בזבל עופות הינו תנאי הכרחי למתן היתר בנייה ללולים, כמפורט בסעיף 6.5 בתקנון התכנית.

ב. אישור חו"ד מומחה בנושא ריחות כמפורט בסעיף 6.20 בהוראות התכנית, לרבות יישום האמצעים הנוספים הנגזרים מחוות-דעת זו הינו הכרחי למתן היתר בנייה ללולים.

8.3 הוראות נוספות המתייחסות לכלל התכנית (סעיפים 6.2-6.20 בתקנון התכנית)

8.3.1 ניקוז (סעיף 6.2 בתקנון התכנית)

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ב. לא יוצב לול, כמקור זיהום נקודתי, בתחום רדיוס מגן של קידוחים ובארות, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה) (תיקון), התשנ"ו-1996, תקנת משנה 6 ב' ו-ג'.

ג. חל איסור לחדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. מניעת חדירת מי הנגר תעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.

ד. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר לפחות אל מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלות והכל בהתאם ובכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. ניקוז מבנה הלול יהיה באמצעות תעלות ניקוז משני צידי המבנה שתחברנה למצוא ניקוז אחד.

ו. שטיפת הלולים לעת החלפת להקה תבוצע לאחר ניקוי יבש וקפדני של הלול.

8.3.2 ביוב (סעיף 6.3 בתקנון התכנית)

1. שפכים סניטאריים הומאניים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל יהיה בהתאם למס' העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלוט.

2. השפכים ממיכל האיגוס יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובהתאם ובכפוף להוראת כל דין ולדרישת כל גוף ו/או רשות מוסמכת.
3. לפני שטיפת הלול וחיתויו, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.
4. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתכנית. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
5. תינתן עדיפות לפתרון ביוב, כולל מי שטיפות, המתבסס על חיבורם למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית.
6. ביצוע קווי תשתית לחוות ייעשה בתיאום ופיקוח רט"ג לצורך הגנה על ערכי טבע ונוף.

8.3.3 אספקת מים (סעיף 6.4 בתקנון התכנית)

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה חיבור החווה לרשת המים האזורית, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין.

8.3.4 סידורי תברואה (סעיף 6.5 בתקנון התכנית)

- א. זבל העופות יפונה מהלול למוכלה – אשר תהווה שלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי – שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. המכולה תהיה מקורה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.
- ב. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י המשרד להג"ס כגון:
 - אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.
 - מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להג"ס.
- ג. בתנאים למתן היתר בניה תיקבע דרישה להצבת מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
- ד. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981, על-פי תיקוניה ובתיאום עם המשרד להג"ס. המיכלים לאצירת פסדים יהיו מגודרים למניעת כניסת בע"ח.

ה. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות נקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.

ו. מתן היתר בנייה מותנה באישור פתרון ישים לטיפול בזבל כופות ופגריהם לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.

8.3.5 הוראות בנושא חשמל (סעיף 6.6 בתקנון התכנית)

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש.
 - ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מרחק מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- ד. 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.
- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- ו. 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.
- ז. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
- ח. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.
- ט. שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע בתכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

8.3.6 מתקני חשמל ותקשורת (סעיף 6.7 בתקנון התכנית)

1. קווי חשמל ותקשורת:

- א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים למעט קו מתח עליון.
- ג. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים.
- על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה.
- בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

2. תחנות טרנספורמציה

- א. בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות להיתר בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- ב. מערכת תאורה חיצונית תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. התוכנית תאשר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ג. תיאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

3. תקשורת

- א. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק (ו/או חברת הוט) ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי.
- ב. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית כולל עבור ארונות סעף וכיוצא בזה.

4. ארונות חשמל ותקשורת

- ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר תומך בהתאם לתוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

8.3.7 מבנים להריסה (סעיף 6.14 בתקנון התכנית)

- א. לכל בקשה להיתר בניית לול הטלה חדש תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קודמים, שמכסותיהם תעברנה ללול החדש.
- ב. היתרי בנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את מבקשי ההיתר בהריסת הלולים הקיימים, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.
- ג. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.
- ד. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.

- ה. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולים על כנם, בתנאי שאינם בנויים מאסבסט, כפוף להגשת בקשה לשימוש חקלאי בהתאם לתכנית תקפה.
- ו. לא יותר שימוש במבנה לול המיועד להריסה לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.

8.3.8 חומרים מסוכנים ודלקים (סעיף 6.15 בתקנון התכנית)

- א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו – 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להג"ס.
- ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

8.3.9 הוראות בנושא עתיקות (סעיף 6.16 בתקנון התכנית)

- א. כל שטח המסומן במסמכי התכנית שהינו גם אתר עתיקות מוכרז כדין יחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. אם תדרוש רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן תבוצענה ע"י היזם ו/או מבקש היתר בהתאמה על חשבונו, כפי שיקבע על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. אם יתגלו 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.
- ה. אם העתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

8.3.10 תנאים לאכלוס (סעיף 6.17 בתקנון התכנית)

- א. קבלת טופס 4, אכלוס מבנה והפעלת הלולים בתחום התכנית, יותרו רק לאחר גמר ביצוע התשתיות הצמודות לחווה והשיקום נופי וקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית כי תכנית השיקום, לרבות דרכי גישה והתשתיות בוצעו בהתאם להיתר בנייה שניתן.
- ב. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה הינו פינוי כל פסולת בנייה מהחווה וסביבתה לרבות מערומי עפר שנצברו עקב עבודות הקמת החוות.
- ג. תנאי לקבלת טופס 4 ולאכלוס המבנה יהיה אישור השלמת ביצוע תכנית השיקום ע"י אדריכל נוף, אישור המשרד להג"ס לעמידה בכל התנאים הסביבתיים ואישור משרד הבריאות לעמידה בכל התנאים התברואיים.

8.3.11 שימור וניצול מי נגר עילי (סעיף 6.18 בתקנון התכנית)

- א. מי הנגר העילי בתחום התכנית יועברו מתחומי תאי השטח לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
- ג. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

8.3.12 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ"קבוצת עצים לשימור" או "קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
 - ב. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. היתר בניה בתא שטח בו מסומנת "קבוצת עצים להעתקה" מותנה בקבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת קבוצת עצים חלופיים באחד מתאי השטח דלהלן: 310, 309.

ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'. שטח זה, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ז. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. עצים להעתקה יועתקו לאחר קבלת היתר בנייה ובתקופת החורף בלבד.

ח. הוראות בנוגע לעצים לעקירה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לעקירה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת העקירה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שעקר, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב עקירת עץ

בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

8.3.13 מפגעי אבק וריח (סעיף 6.20 בתקנון התכנית)

א. כל לול ייבנה עם חדר שיקוע אבק, שמידותיו ייקבעו בהתאם לנתונים הטכניים של הלול ועל-פי הנחיות יצרן המפוחים, על-מנת לקבל יעילות מקסימלית של עבודת המפוחים.

ב. יעשה שימוש בטכנולוגיה לייבוש זבל : AIR MIXER או וילונות לייבוש הלשלשת.

ג. במטרה למנוע מפגעי ריח, מערך פינוי הלשלשת מהלול ומהאזור לאחר הטיפול יהיה לפחות בתדירות של פעמיים בשבוע (במידה וידרש פינוי מהלול ומהחוה).

ד. לולים שייבנו במרחק הקטן מ- 130 מטר משימושי קרקע רגישים (המרחק הקובע הינו בין קצה חדר האבק או נקודת פליטת האבק ממנו לבין קו הבנין או חזית הבנין של שימוש הקרקע הרגיש), יידרשו לחוות דעת מומחה בתחום איכות אויר וריחות המאושר ע"י המשרד להג"ס אשר תכלול המלצות/הצעות לטכנולוגיות נוספות/אחרות לטיפול במפגעי ריח צפויים. הדרישה לחוות-הדעת ובדיקתה יהיו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובסיוע האגף לסביבה חקלאית של המשרד להג"ס – מחוז צפון ו/או מי המורשה מטעמו.

8.3.14 סטייה ניכרת (סעיף 6.21 בתקנון התכנית)

שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולשימוש שנקבעו יהווה סטייה ניכרת.

8.4 ביצוע התכנית

א. שלבי ביצוע (סעיף 7.1 בתקנון התכנית)

מספר שלב	תאור שלב	התניה
א.	פיתוח תשתיות, בנייה ושיקום נופי בתא שטח 202 (יע-2א').	לא רלבנטי.
ב.	פיתוח תשתיות, בנייה ושיקום נופי בתא שטח 209 (יע-9).	תנאי למימוש התכנית בתא שטח זה, הוא מימוש (איכלוס מלא) של שלב א'.

הערה: שינוי בשלבים ביצוע החוות יעשה לאחר דיון בועדה מחוזית ואישורה.

ב. מימוש התכנית

1. אם במהלך תקופה של 7 שנים ממועד דבר אישורה של התכנית, לא יוקמו לולי הטלה על פי היתר כדון, בתא שטח כלשהו המיועד למבני משק בתחום התכנית, תפקע התכנית בתחום תא השטח הנ"ל ובכל השטחים להם זיקה לתא השטח הנ"ל, והתכניות שהיו תקפות ערב אישור תכנית זו יחולו על המקרקעין הנ"ל.

2. בסמכות הועדה המחוזית להאריך תקופה זו עד 7 שנים נוספות.

8.5 הוראות מנחות לתדריכי תכנון

8.5.1 מאפיינים פיזיים של המבנה

- א. תשתית המבנה – רצפת המבנה תהיה מוגבהת מפני הסביבה בכ- 40-50 ס"מ, בהתאם לתנאי השטח. שולי מצע המבנה לאורכו יבלטו כ- 2 מטר ויהיו בשיפוע כלפי חוץ. מתלולי הקרקע ייוצבו באמצעות צמחייה או ייצוב מכני.
- ב. כיוון המבנה – ציר האורך הרצוי הינו מזרח-מערב לצורך מזעור חדירת קרני שמש בקיץ למבנה. כל זאת במגבלה של הטופוגרפיה המקומית. שיקולי טופוגרפיה, מזעור נצפות והימנעות ממטרדי ריח יגברו על שיקולי העמדה הנ"ל.
- ג. רוחב המבנה – יהיה בין כ- 12.5 מ' לכ- 32 מ' בהתאם למספר השורות והקומות של עמדות ההטלה ולכושר ההתארגנות של המגדלים בשותפויות.

- ד. גובה המבנה – יהיה בקצוות 4.0 מ' ברוטו (מפני רצפה) ובשיא בין 5.5 מ' ל- 7.5 מ' בהתאם לרוחב הלול.
- ה. **רצפת המבנה –**
1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 7-10 ס"מ לשנייה.
 2. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים כך שיתאפשר עליית כלי מכני כבד עליה, שטיפות וגריפה והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
 3. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.
 4. שיפוע רצפת המבנה יהיה 0.5% מהמרכז לצדדים. לאורך המבנה אין צורך בשיפוע, אך במקרים של טופוגרפיה קשה ניתן להתיר שיפוע של עד 0.5%.
- ו. **מסד –** יבנה מחומר קשיח, הניתן לניקוי, בגובה של 20 עד 40 ס"מ מעל פני הרצפה. יש לקבוע פתחים לניקוז המים לאחר שטיפת המבנה המתבצעת פעם בשנתיים. (לאחר ניקוז המים יש לדאוג לסגירתם של הפתחים באופן מוחלט).
- ז. **חגורות בטון –** בהיקף הלול ייבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.
- ח. **שערים ודלתות –** מומלץ להתקין שער גדול בכל פאה צרה של המבנה שיאפשר כניסת כלים מכאניים למבנה דרך צידו הצר, וכן יש להתקין שער כניסה, המתאים לכניסת עובדים למבנה. בלולים ארוכים רצוי להתקין דלת נוספת באמצע הלול, בלולים בעלי חדר בקרה הכניסה תהיה דרך חדר זה. בכניסה לחוות הלולים יותקן שער כניסה ברוחב מינימאלי של 4 מטר.
- ט. **גג המבנה –** שיפוע הגג יהיה כ- 20% על פי הוראות היצרן ויבלוט מעבר לקירות הלול לפחות 1.0 מטר לשם הצללה והגנה ממי גשם. גגות המבנה יתוכננו על פי עקרון הטמעת המבנה בסביבה כמפורט בהמשך. שימוש בצבע ובגוונים המתאימים לגוונים המאפיינים את הסביבה.
- י. **מערכות לצינון המבנה והעופות –** צינון האוויר יעשה באמצעות מערכת ערפול המותקנת בו. צינון העופות יעשה ע"י מערכת המטרה המותקנת בתוך המבנה ומרטיבה את העופות באופן ישיר. מומלץ להתקין מיכל מים עם משאבה נפרדת, סמוך לכלי המים המיועדים לשתייה, לצורך צינון הלול באמצעות ממטירונים. בנוסף מזרנים לחים בצד הנגדי למאווררים.
- יא. **גנראטור –** לכל חוות לולים יש לדאוג למקור זרם חלופי (גנראטור) למקרה של הפסקת חשמל. הספק הגנראטור יקבע בהתאם לצריכת החשמל באותו אזור.
- יב. קומפרסור לניקוי אבק.

8.5.2 המלצות להנחיות לתדריכי תכנון הנוגעות למתקנים נלווים

- א. משלוח חדש יוכנס למיכל ריק, יבטיח ביקורת על המלאי וטריות התערובת ואף מענה להחלפת התערובת. נפח המיכל יקבע לפי צריכת המזון, שגרת ההובלה, נפח תאי המשאית המובילה ובתוספת 2 מ"ק לשחרור אויר. הנפח המומלץ ליחידה של 6,500 מטילות הינו 6.6 טון.
- ב. מכלי מים לשתייה – יוצבו על מגדל גבוה מעל הרצפה בהתאם לסוג כלי המים. המגדל יצויד בסולם בטיחות מוגן ובמשטח מוגן במעקה, רצוי מכוסה בגג. לחילופין יותקן על הרצפה עם משאבה מתאימה המבטיחה אספקת המים סדירה בלחץ מתאים.
- ג. מחסן ביצים – חלל ייעודי שיקורר לטמפרטורה של 7-18 מ"צ ובהתאם להנחיות שיתקבלו מהשירותים הווטרינרים. גודל מחסן הביצים יהיה לפחות 9 מ"ר לכל 6,500 מטילות.
- ד. מקלחות ושירותים – יהיו מחוברים למיכל איסוף אטום שישאב ע"י בויבית או למערכת מרכזית של שפכים סניטרים.
- ה. מערכות חיטוי בכניסה וביציאה מהלול המבוקר.
- ו. יש לתת עדיפות לשימוש במצעים בפיתוח השטח לחוות שמקורם מגריסת פסולת בנין מפינוי לולים קיימים.

8.5.3 תכנון החוות והמבנים בעקרונות הבנייה הירוקה

- א. תכנון החווה והמבנים יפנים את היבטי הסביבה על כל מרכיביה להפחתת הפגיעה בסביבה מבחינה סביבתית, נופית חברתית ותפעולית.
- ב. מטרת הבנייה הירוקה במבני הלולים ליצור לולים שיעמדו בסטנדרטים התפעוליים, הווטרינריים, הסביבתיים והנופיים תוך הימנעות, ככל האפשר, מפגיעה במשאבים טבעיים מתכלים ובאיכות הסביבה.
- בנייה ירוקה באה לידי ביטוי בשימוש בחומרים ידידותיים לסביבה וחומרים ממוחזרים ותכנון אשר יאפשר חיסכון מקסימאלי באנרגיה ובמים. כמו כן הבנייה הירוקה שואפת להקטין את "טביעת הרגל" האקולוגית בהקמת המבנה והחווה.
- ג. להלן מספר עקרונות לבנייה ירוקה לדוגמא:
 - בידוד תרמי יעיל של הגג הקירות לחסכון באנרגיה לצורך חימום/קירור.
 - כיוון העמדת המבנים לניצול של אור טבעי, אוורור טבעי ואנרגיית השמש, חיפוי אדמה וכו'.
 - שילוב בנוף מסביב ע"י צביעת הגג והקירות בצבעי הסביבה או חיפוי באדמה.
 - תכנון המבנים ותכנון הפיתוח באופן שיאפשר ניצול מרבי של מי נגר עילי להשקיה ע"י איגום לחודשי הקיץ או להחדרה למי התהום.

- פיתוח שטח שיאפשר חלחול מים למי התהום.
- מזעור היקף עבודות העפר (חפירה או מילוי).
- שימוש באביזרים חסכי מים ואנרגיה. שימוש במקורות אנרגיה נקיים (רוח, שמש).
- מיחזור זבל עופות ע"י איסוף הפסולת לפתרונות קצה מומלצים ע"י המשרד להג"ס: קומפוסטציה, הפקת אנרגיה וכו'.
- חומרי בנייה שייצורם דורש מעט אנרגיה.
- שימוש בחומרי בנייה מקומיים.
- חומרי בנייה בעלי תוחלת חיים ארוכה יותר שעלות תחזוקתם נמוכה.
- חומרים שאינם גורמים לפליטת גזים רעילים לאוויר.
- ניצול יעיל של חומרי הבנייה להקטנת כמות פסולת הבניין.
- יש לתת עדיפות לשימוש במצעים בפיתוח השטח לחוות שמקורם מגריסת פסולת בנין מפינוי לולים קיימים
- מזעור הפגיעה בסביבה.
- שמירה על עצים קיימים וערכי טבע.
- שימוש בצמחיה מקומית חסכנית בהשקיה ומתאימה לסביבה.
- נטיעת עצים להסתרה נופית והצללה להפחתת אנרגיית קירור.

8.5.4 עיצוב חוות הלולים

1. מיקום והתאמה פיזית

- א. חוות הלולים יונמכו כלפי הסביבה ועודפי העפר ישמשו לסוללות עפר להסתרה חזותית של המבנים.
- ב. הפנייה בהתאם לטופוגרפיה.

2. מסות בינוי

- א. שבירת נצפות מסת הבינוי ע"י נטיעות מסביב ללולים - כפוף למרחק מינימאלי מהלולים על פי הנחיות משרד החקלאות.
- ב. שבירת רצף מסת הבינוי של המבנים ע"י עיצוב המבנה כך שלא יהיה כמסת בינוי אחת לאורך 60 מ', ניתן להשתמש בשינוי כיוון של המשטחים על מנת לשבור את הרצף ולצבוע בגווים שונים לאורך מבני הלולים.
- ג. נצפות חזיתות – הצללת חזיתות ע"י הגגות תפחית את הנצפות של החזיתות ותפחית את הצורך בקירור המבנים.

3. גגות – החזית החמישית

- א. ניתן ורצוי לחפות את גג המבנה בשיטת גג ירוק- כיסוי באדמה/כבול צמר סלעים עבור התפתחות צמחייה מקומית על הגג ללא השקיה ובכך נטמעים גגות הלולים בצבע היובשני בקיץ ובצבע ירוק בחורף.

ב. נדרש מנגנון איסוף מי נגר מהגגות להשקיית הנטיות.

8.6 תנאים לרשיון עסק

- א. הפסולת תטופל באופן רצוף כמצוין בהוראות התכנית.
- ב. ממשק ריסוסים ברחבי חוות הלולים וסביבתו לא יפגע בנטיעות הנופיות להטמעת החווה בסביבה.
- ג. ניקיון כללי – יבוצע באופן שוטף, לרבות הדברת עשבים שוטים וצמחיית בור בחצרות הלולים בתחום החווה, למניעת משיכת בעלי חיים מטרידים ומזיקים.
- ד. יינתן פתרון אקוסטי הולם, אם יידרש, למערכות אנרגיה, אורור ומיזוג.
- ה. יש לבנות את חדרי האבק סגורים כלפי הדופן החיצונית ופתוחים רק כלפי מעלה.
- ו. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי ריחות ואבק ומניעת זיהום אויר ממתקני הפקת אנרגיה מזבל עופות במידה ויפעלו בחווה.
- ז. ינקטו כל האמצעים הנדרשים למניעת זרימת נגר עילי לתת-הקרקע, כמצוין בהוראות התכנית.

רשימה ביבליוגרפית

- (1) אטלס אקלימי לתכנון פיסי וסביבתי בישראל, אריה ביתן, שרה רובין, 1994.
- (2) מפות גיאולוגיות, גליון מטולה, קנ"מ 1: 50,000.
- (3) מפת סימון שבילים הגולן ואצבע הגליל, קנ"מ 1: 50,000.
- (4) אנציקלופדיה מפה, 2001.
- (5) מדריך ישראל, הוצאת משרד הבטחון, 1978.
- (6) אתר ויקיפדיה.
- (7) אתר משרד הפנים.
- (8) אתר המשרד להג"ס.
- (9) אקולוגיה של הצומח בארץ ישראל, יואב ויזל, גד פולק, יעל כהן, 1978.
- (10) מסמך תכנוני כולל, תכנית להסדרת לולים במסגרת הרפורמה בענף ההטלה, תיק פרויקטים, 2.2011.