

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0388983

הקמת מבנה לול

צפון

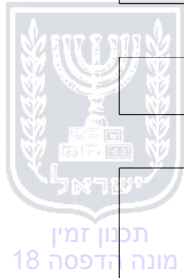
מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת זו באה לשנות יעוד הקרע מחקלאי לאזור מבנה משק להקמת לול בתא שטח 1000 + חלוקה עם הסכמת בעלים - גוש : 18551 חלקה : 5 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הקמת מבנה לול	ומספר התכנית	

מספר התכנית	201-0388983
-------------	-------------

שטח התכנית	5,484.340 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חבל אשר

קואורדינאטה X 216846

קואורדינאטה Y 752509

1.5.2 תיאור מקום

שטח חקלאי - צפונית לעיר טמרה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שטח חקלאי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18551	מוסדר	חלק		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10497	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 10497 בתחומה בלבד.	5076	2431	21/05/2002
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאמון בדראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מאמון בדראן		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		12	18/02/2018	עלא אבו ריא	05/07/2018		לא
בינוי	מחייב	1: 500		07/02/2016	מאמון בדראן	10/12/2017		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	18/02/2018	עלא אבו ריא	05/07/2018		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500		07/02/2016	מאמון בדראן	05/07/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשרף זידאן			תמרה	(1)		04-6181243	04-6181243	b.r.k.zidan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיר: טמרה ת.ד: 1020.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)		04-9944669	04-9948375	badran@zaha.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	עלא אבו ריא	סחי'נין	(2)		077-5428475	077-4703482	rayaala@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עימאד דאהר	1122	ליא שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	עכו	(3)	1	04-9810111	04-9810111	lia8.ltd@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1298.

(2) כתובת: ת.א 1527.

(3) כתובת: עכו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

1. שינוי ייעוד שטח לבניית לול (מבנה משק) לגידול פרגיות פיטום .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מגדירה שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבנה משק (לול) וזה כולל :
- קביעת הוראות לבנינו ולפיתוח השטח .
 - קביעת תנאים לביצוע התכנית .
 - קביעת תנאים לשיקום נופי .
 - 2. חלוקה עם הסכמת בעלים .

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבני משק	1000
קרקע חקלאית	5000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	מבני משק	1000
מבנה מוצע	מבני משק	1000

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	5,484.34	100
סה"כ	5,484.34	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

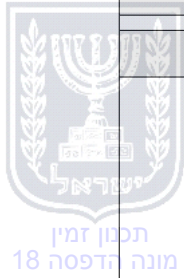
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
95.84	5,256.34	מבני משק
4.16	228	קרקע חקלאית
100	5,484.34	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת לול, אכסון עופות לפי הפירוט הבא : 1. מבנה גידול רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים . 2. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה . 3. נספחים - מחסן, מיכל תערובת, מתקן סילוק פגרים, מיכל יום, מכלי דלק, גז, מערכת חשמל וכיבוי אש .
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ישמש לדרך חקלאית, המיועד לצרכי חקלאות בלבד, הסלולה במצעים בלבד (ללא אספלט). כאמור בתכנית ג/10497.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מבני משק	מבני משק	1000	1000	1200	30	40	4.5	1	3	3	3	100			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

שיקום נופי :

השיקום הנופי יהיה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי . כמו כן בזמן ביצוע העבודות יש להקפיד על מילוי ההנחיות הבאות :

- א. שתילת עצים ושיחים להסתרת מבנה הלול .
- ב. חיפוי שטח התכנית באדמת חישוף /גן וחזרת המצע לקדמותו .
- ג. עבודות השיקום הנופי יבוצעו בו בזמן ובמקביל לביצוע שאר העבודות .
- ד. השיקום הנופי יהיה בתוך גבולות התכנית .
- ה. השיקום הנופי יהיה עם צמחיה מקומית .

6.2**איכות הסביבה**

צבע הלולים יהיה צבע שישתלב בסביבה- אפור או צהבהב או חום צהבהב ובכל מקרה לא בוהק ולא ירוק כהה .

מבנה הלול :

א. רצפת המבנה

1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט . הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-7-10⁴ ס"מ לשנייה . הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים , שטיפות וגריפה , והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול .

2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים .

ב. חגורות בטון

בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול , כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה .

ניקוז, מים ושפכים

1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו . הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול , או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי .

2. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים.

הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי . לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז טבעי .

3. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים . בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק . נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים .

4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול .

6.2

איכות הסביבה

5. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 6, 7 ו-8. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6, 7 ו-8.
6. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
7. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה האישור הרשות המקומית. בהיעדר מערת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח, ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
8. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

פסולת חקלאית :

1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומה ומכוסה שתוצב בסמוך ללול.
2. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלת על הרצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילוייה, המכולה תשונוע מיידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילוייה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.
3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י משרד להגנת הסביבה, כגון :
- א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייתור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.
- ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.
4. האחרים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.
5. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
6. פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים - פסדים 1981 :
- א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.
- ב. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפוננו לאתר פסולת מאושר.
- ג. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.

חומרים מסוכנים ודלקים :

חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993



6.2

איכות הסביבה

ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996, יאוחסנו במחסן רעלים ונעול בהתאם לתקני המשרד.

דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאיבה חיצונית (מכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.3

חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים 2.0 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' ד. בקו חשמל מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' 35.0 מ' מציר הקו ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. ג. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ד. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. מים אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות. ב. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות. ג. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

סטיה ניכרת

כל שימוש פרט ללולים, יהווה סטייה ניכרת.

6.6

פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.7

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה

6.8

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לקבלת תעודת גמר אישור המשרד להגנת הסביבה שכל דרישותיו הסביבתיות מולאו.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בניה מילוי הנחיית משרד החקלאות.
- תנאי להיתר בניה - אישור המשרד להגנת הסביבה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

-תנאים להיתר בניה בהיבט של עתיקות :

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשל"ח 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע . אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז .

6.10

היטל השבחה

א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11

הריסות ופינויים

תנאי למימוש התכנית הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתוכנית באחריות מגיש התוכנית .

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה