



11.11.99  
מה-99-30

מחוז הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי - מוא"ז עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מוא"ז עמק הירדן

תכנית מפורטת מס' ג/10915

### חוות לולים - קיבוץ שער הגולן

המהווה שינוי לתכנית ג/1593

הועדה על אישור תכנית מס. ג/15915  
מורחמת בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' ג/15915  
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 15.11.99 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל מ. כנרת יו"ר הועדה המחוזית

**פרק א' - התכנית**

**1. שם וחלות**

התכנית תקרא תכנית מפורטת מסי' ג' 10915/ ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

**2. גושים וחלקות**

גושים	חלקה שלמה	חלקי חלקה
15705	13	11, 14

**3. שטח התכנית - 50.3 דונם.**

**4. נ.צ. - 232700/208500.**

**5. גבולות התכנית**

כפי שמוסמן בתשריט התכנית בקני"מ 2500:1.

**6. בעל הקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל - מוכרר לקיבוץ שער הגולן  
טל' 06-6558211, פקס 06-6560521.

**7. יוזמי התכנית**

קיבוץ שער הגולן טל: 06-6757211, פקס: 06-6757390

**8. מטרות התכנית**

- א. תחום שטח לחווה לגידול עופות.
- ב. תחום שטח לחווה לגדול עופות.
- ג. קביעת תנאים והנחיות לקבלת היתר בניה.
- ד. קביעת הנחיות לביצוע התכנית.

9. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינויי לתכנית ג/1593.

10. מסמכי התכנית

- א. תשריט בקני"מ 1: 2500
- ב. תקנון ובו 9 דפים.
- ג. נספח בינוי מנחה.
- ד. נספח איכות הסביבה - הנחיות סביבתיות לחוות לולים מחייב 2 דפים.

11. באור סימנים בתשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
קו ירוק וסיפרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
פסים אלכסוניים בירוק וכתום לסרוגין	שטח חקלאי מיוחד
בצבע אדום	דרך מוצעת
קו שחור מקוטע	קו בנין
רבע עליון של העיגול	מס דרך
רבע צידי של העיגול	קו בנין
רבע תחתון של העגול	רוחב דרך

12. לוח האזורים

שטח מוצע		שטח קיים		האזור
ב - %	בדונם	ב - %	בדונם	
15.97	8.0	100	50.3	שטח חקלאי
80.64	40.6			שטח חקלאי מיוחד חוות לולים
3.39	1.7			דרך מוצעת
100	50.3	100	50.3	סה"כ

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות

1. פרוט המונחים והגדרות

לכל המונחים והמושגים בתכנית זו תהיה משמעות ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ותקנות התכנון והבניה.

## הוראות כלליות

### 1. שימוש בקרקע ובנינים

לא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 2. גישה לבנינים

לא ינתן רשיון בניה במגרש בטרם תובטח הגישה אליו, בהתאם לתכניות מאושרות.

## רשימת תכליות

### א. שטח חקלאי

השטח החקלאי ישמש לפעילויות חקלאיות ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

### ב. שטח חקלאי מיוחד

ישמש לחוות לולים לגדול עופות. בשטח זה יותר להקים מבני לולים, מכלים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וכיבוי אש, מתקן סלוק פגרים, מבנה משרד ושרותים סניטריים.

זכויות והגבלות הבניה יהיו בהתאם לתכנית ג/6540 ובהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

### ג. זרן

השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק, ישמש למעבר כלי רכב ולהולכת תשתיות כמו: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.  
כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה - אסורה.

## פרק ג' - הוראות כלליות

### 1. ניקוז

מבצע התכנית מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז הכל על דעת הועדה המקומית. הניקוז יעשה ע"פ תכנית ניקוז באישור משרד הבריאות ומהנדס המועצה האזורית עמק הירדן.

### 2. ביוב

כל מבנה בתכנית המקבל אספקת מים יהיה חייב בפתרון ביוב, תנאי למתן היתר בניה יהיה תוכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים: הבריאות ואיכות הסביבה.

### 3. מים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים מתואמת עם משרד הבריאות.

### 4. הידרנטים

קבלת התחייבות המבקש היתר בניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות - יהיה תנאי לקבלת היתרי בניה.

### 5. סילוק אשפה

יקבע מקום ריכוז אשפה ע"פ הצורך ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. אחריות לאיסוף האשפה תהיה על הרשות המקומית - מועצה אזורית עמק הירדן.

### 6. מתקן סילוק פגרים

הבקשה להיתר בניה תחוייב בהצגת מתקן לסילוק פגרים שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

### 7. חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מטרים.

5.0 מטרים.

9.5 מטרים.

מרשת מתח נמוך

מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו

בקו מתח עליון 110-159 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. הכל בכפוף לתקנון 80 ו-81 להתקנת חשמל (התקנת כבלים תשכ"ז 166).

#### 8. חניה

החניה תהיה בתחום התכנית ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או בהתאם לתקנות שיבואו במקומן.

#### 9. חלוקה ואיחוד

א. השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה בהתאם לצרכים ובתנאי שיתאימו להוראות התכנית. החלוקה תהיה בהתאם לסעיף 123 לחוק התכנון והבניה.

#### 10. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו בפנקס המקרקעין ע"פ סעיף 26א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

#### 11. היטל השבחה

יגבה כחוק.

### פרק ד' - עיצוב אדריכלי

#### 1. חומרי בניה

א. חומר בניה העיקרי למבני הלול ולמיכלי המזון יהיה מסוג שלא יגרום לנצוץ ואו לסנוור. מיכלי המזון יהיו מפח - צבוע שימנע נצנוץ.

ב. מבנה המשרדים יבנה בבניה קלה או קשיחה בכל מקרה בחומרים רגילים. יאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.

- .2 גדרות  
מבצע התכנית יחוייב בגדור חוות הלולים, ונטיעת שדרות עצים לאורך הגדר.
- .3 אשפה  
מיקום ריכוז האשפה יסומן להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגיינה הנדרשת.
- .4 פיתוח השטח  
הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות לשיקום נופי.
- .5  
בהיקף חוות הלולים ובצמוד לגדר תחוייב רצועת גינון.  
סוגי הצמחיה שישתלו יהיו שיחים, מטפסים ועצים בעלי נוף רחב שיצרו רצף ויסתירו את חוות הלולים. הצומח שישתל, ישתל בצפיפות רבה שתיצור "חומה ירוקה" ורצועה לאורך ובמקביל לגדרות.  
גמר עבודות הגינון בשטח יהיה תנאי למתן טופס 4 - גמר בניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תש"ב 1992)

מרחקים בין גמלונים	מספר קומות	מספר קומות		מספר קומות			מספר קומות			מספר קומות			מספר קומות			האזור	הקלאי מיוחד לולים
		מתחת מפלס כניסה %	מפלס כניסה %	סה"כ	לכיסוי	שטחי שירות	שימוש עקרי	במטר	מס' קומות	קדמי	קווי בנין אחורי	צדדי	גודל מנרש מינימלי בדונם				
**	-	35%	35	35	35	5	30	4.5	1	5	5	50.3	14	5	5	50.3	

• גובה מיכלי המזון יהיה בגובה עד 8 מ' מפני הקרקע הטבעי.

\*\* המרחק בין השלוחות בהתאם להנחיות משרד החקלאות וכפי שנופיע בתשריט הבנוי.



חתימות ואישורים:

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

קמץ שני-הגלן

חתימת יזם התכנית:

ראובן טרייבני  
רשיון מס' 71681  
ת.ז. 99262296

**א.ב. תכנון שלוחת צמח**  
**ד.ג. עמק הירדן מקוד בנאו**  
**טל: 06-6751960, 6751808**  
**פקס: 06-6751166**

חתימת המתכנן:

תאריך: 17. 11. 99

## נספח - הנחיות סביבתיות לחוות לולים

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובובל עופות שימנעו ריחות ומפנעי הברואה כמו: ריבוי חרקים, זבובים ויתושים, משיכת בע"ח משוטטים ושרפת פגרים. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שהקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר (טלחה/גל) ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.
- ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העולות לגרום לפליטת ריחם כלשהו וריחות רעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. 1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יתשן ניהול אבטחה ואו תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפדסי הרעש המותרים בדין.  
2. אבטון דקקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחלופין - המיועדים לעבוד על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקו בשוליו.
- ד. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- ה. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים :
1. תוכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מכלי מזון, מקום לסלוק פגרים, שירותים סניטרים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תכנית זו, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פתוח השטח שיטחי גנון וחזיתות המבנים.
  2. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופרוט הגינון כמתחייב מתקנון תוכנית זו. הגידור ילווה בשתילת צמחיה שתיצור חיץ ירוק.
  3. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
    - ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים (למרות שלול עופות לא יוצר תשטיפים)

- שפכים - עקרונית כלול לגידול עופות אין שפכים, השפכים יתמצו באלו של השירותים הסניטרים, להם יתחייב פתרון הולם. כמו כן שטח הכולים ינקז (מגגות ותשטיפים לתעלה היקפית)
- פסולת מזיקה - יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוקה ומתקנים לטיפול בפסולת (פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק.
- בכל מוקדה לא יאושר אחסון ערמות ובל בשטח התכנית במידה ויווצר הצורך באחסון ובל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- אחסון - הבניית התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה מנהלית ואסתטית.

לא תותר הכנסת אדמיניסטרטיבים מסחריים מכל סוג שהוא לתחום התכנית.