

23 בפברואר 2005

doc HATEXTMy Documentsתקניסמאות לולים עין חרוד מאוזן.

מחוז : הצפון

נפת נצרת

מרחב תכנון מקומי גלבע

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז גלבע

תוכנית מפורטת מס' ג/14653

משרד הפנים מחוז הצפון
תכנון ובנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14653/1
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 14.9.05 לאשר את התכנית
סמנכ"ל תכנון

חוות לולים עין חרוד מאוזן

הודעה על אישור תכנית מס' 14653/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5471
מיום 20.12.05

א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד. יפעת 30069
פקס : 6444039-04

אדר' ראובן טרייבר
טל : 6444036-04

המתכנן :

הודעה על חקירת תכנית מס' 14653/1
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5414
מיום 10.6.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הכרעת תכנית מס' 14653/1
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה
ביום 30.8.05 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת – מס' ג/14653 - שינוי יעוד משטח חקלאי לחקלאי מיוחד-
חוות לולים – עין חרוד מאוחד ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

נ.צ. 7194/2373

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
23102		45

1.3. שטח התכנית : 20.81 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי העניין :

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לקבוצ עין חרוד מאוחד
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

קיבוץ עין חרוד מאוחד
טל' : 04-6485301, פקס : 04-6531077

מגיש התכנית :

קיבוץ עין חרוד מאוחד ד.ג. גלבוע 18965

עורך התכנית :

אדריכל ראובן טרייבר, א.ב. תכנון עמקים, יפעת ד.ג. יפעת 30069
טל : 04-6444036, פקס : 04-6444039

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.
 התוכנית תואמת את תמא/31 המייעדת את האזור לנוף כפרי/פתוח.
 התכנית תואמת את תוכנית המתאר המחוזית תמ"מ/9/2 המופקדת שמיעדת את השטח לאזור חקלאי פתוח ללא מגבלות סביבתיות.
 תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/2047, ג/4322.
 במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות
 הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 10 דפים – מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1250: 1 - מחייב.
3. נספח הוראות איכות הסביבה 2 דפים - מחייב.
4. נספח בינוי - יהיה מנחה למעט גובה אבסולוטי מקסימאלי מותר לגג המבנה שיהיה מחייב כמצויין בתשריט הבינוי.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2003	
22/02/04	עדכון 1
23/12/04	עדכון 2
23/02/05	עדכון 3

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם
 בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

קו סגול מקוטע	גבול תכנית ג/4322
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע ירוק עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	חקלאי
פסים כתום ירוק לסרוגין	חקלאי מיוחד
אדום	דרך מוצעת
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בניין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - קיים		טבלת שימושי קרקע - מוצע	
יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם
חקלאי	20.81	100	
חקלאי מיוחד			18.18
דרך מוצעת			2.63
סה"כ שטח התכנית	20.81	100	20.81
			87.36
			12.64

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד – חוות לולים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
קביעת הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
חקלאי מיוחד-חוות לולים	4,507

3. הוראות התכנית :3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1. שטח חקלאי מיוחד – חוות לולים :

השטח ישמש לחווה לגידול עופות, בשטח זה יותר להקים מבני לולים, מיכלים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק, מיכלי גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וכיבוי אש, מתקן סילוק פגרים, מבנה משרד ושירותים סניטריים.
הבניה בשטח זה תהייה בהתאם להנחיות משרד החקלאות ובהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה בתוכנית זו.

3.1.2. דרך מוצעת :

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

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מרחק מינימלי בין לולים	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							(1) קוי בנין		גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
12	4.5	1	30	30	5	25		30	5	5	5	18.18	חקלאי מיוחד-חוות לולים (3)

1. גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
2. גובה מקסימלי של מיכלי המזון לא יעלה על 9 מ' מפני קרקע מתוכננת.
3. תותר הקמת לולים מבוקרים בכפוף למגבלות המפורטות להלן:
 - מרחק מינימלי בין לולים- 12 מ'
 - מרחק מבתי מגורים- 40 מ'
 - מרחק בין חוות לולים- 500 מ'
 - מרחק למבני משק אחרים- 12 מ'.
 - מרחק מבתי צמיחה- 10-40 מ'.

א. הוראות אריכטקטוניות :חומרי בניה

- חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלים השונים יהיה מסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור). מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ (החזרת אור).
- מבנה המשרד ייבנה בבניה קלה או קשיחה – בכל מקרה מחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגידור חוות הלולים ונטיעת שדרת עצים/ שיחים/ מטפסים לאורך הגדר.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להיגיינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

מתקן סילוק פגרים

הבקשה להיתר בניה תחויב בהצגת מתקן לסילוק פגרים שיאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה.

פיתוח השטח

- תוכנית הבינוי – תוצג תוכנית פיתוח לכל שטח התוכנית שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגיעות בנוף בעת הביצוע.
- תוכנית הבינוי תכלול מפרטי שתילה, משטחי פריקה וטעינה, חניה וגדרות.

תנאים למתן היתר בניה

התנאים למתן היתרי בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו. בנוסף, כל בקשה להיתר בניה תחייב אישור המשרדים- חקלאות ובריאות, אישור רשות הניקוז ירדן דרומי, וכן אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר הסדרה נופית של הבנוי והשטח.

ב. תשתיות

1. מים :
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז :
 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב :
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. חשמל :
איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :
 - 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
 ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוהה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
 - הערה :
 במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 - 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוהה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - 4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום
לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה
אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר
מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה
המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים
לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית
ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

עם תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר
תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון
והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי לכל השטח, הכולל
הצבת מבני הלולים, המתקנים, גידור ודרך הגישה.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

7. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. מימוש התכנית :

5.1 התוכנית תמומש ע"י היזם – קיבוץ עין חרוד מאוחד.

5.2 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

5.3 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6. חתימות :

בעל הקרקע :

עין-חרוד מאוחד

יזם התכנית :

עין-חרוד מאוחד

מגיש התכנית :

ראובן טרייבני - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

א.ב. זינגר
חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ הנדסה בע"מ
עמקים, ק. יפעת 30069
עורך התכנית :

נספח - הוראות סביבתיות לחוות לולים

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה כמו : ריבוי חרקים, זבובים ויתושים, משיכת בע"ח משוטטים ושרפת פגרים. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר (טליה/חגל) ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.

ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהו וריחות רעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

- ג. 1.ג בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה ו/או תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- 2.ג אכסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחלופין - המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

ד. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או 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 לסילוק 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 הגיגון 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 ללול לגידול עופות אין שפכים, השפכים יתמצו באלו של השירותים הסניטרים, להם יתחייב פתרון הולם. כמו כן שטח הלולים ינוקז (מגגות ותשטיפים לתעלה היקפית)
- פסולת מוצקה - יש לציין את כמות הפסולת שתיוצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוקה ומתקנים לטיפול בפסולת (פסדים) כולל פסדים לגביהם יפורט מתקן הסילוק.
- בכל מיקרה לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התכנית במידה ויווצר הצורך באחסון זבל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ו. לא תותר הכנסת אלמנטים מסחריים מכל סוג שהוא לתחום התכנית.

ז. מבנה הלול יוסתר בצומח כך שלא יצפה מדרך מס' 716. הסתרת הלול תהיה ע"י נטיעת עצים שיחים ו/ או מטפסים, מתאימים למרכיבי הצומח הטבעי במקום, בהדרכת ובאישור קק"ל. חומרי בניית הלול יהיו כאלה שלא יחזירו אור (ינצצו ויסנוורו) וצבעם יהיה בהדרכת ובאישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.