

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
14-08-2005
נתקבל

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף
שם ישוב: מושב חוסן

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13823/2
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.12.05 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר ועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 13823 - מרכז תעסוקה במושב חוסן.

1.2 מקום התוכנית: מושב חוסן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 229.200	צפון: 767.000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19907	-	19
19897	10, 36	3, 5-9, 11-13, 15, 34, 35, 37

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הנו כ- 82.07 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: "טבע פוסט". ת.ד. 3429, מושב חוסן. 25180.
טלפון: 04/9979261. פקס: 04/9974770.

מגיש התוכנית: "טבע פוסט". ת.ד. 3429, מושב חוסן. 25180.
טלפון: 04/9979261. פקס: 04/9974770.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. טלפקס: 04/8361559.
מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648.
-אדר' רודי ברגר: 36069.

הועדה על אישור תכנית מס' 13823/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5475
מיום 29.12.05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 13823/2
הועדה המקומית בישיבתה מס' 12003
מיום 4.2.03 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
יושב ראש הועדה
מהמ"ס הועדה

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
 הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: - שטח משאבי טבע
 - שטח לשימור משאבי מים.
 תמ"א 22 - התוכנית עולה על כ- 6.32 דונם של יער נטע אדם קיים מסי יק 69.
 ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.
תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מסי ג/4908 המאושרת.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תנועה ובו גליונות: התוייה ורומים, חתכים לאורך והסדרי תנועה ותמרור - מסמך מנחה.
 ד. נספח נוף, הכולל גליונות: תמונות, תוכנית, חתכים מקומיים וחתכים מרחביים - מסמך מחייב.
 ה. מסמך סביבתי-איכות אוויר ומניעת מטרדי ריחות - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
1.2003	עזכון 1
11.2003	עזכון 2
11.2004	עזכון 3
7.2005	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
 קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
 שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
 דרך מוצעת - אדום
 מרכז תחבורה - פסים אפורים באלכסון
 דרך מאושרת - חום
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
 גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 יער לפי תמ"א 22 - משבצות ירוקות באלכסון
 דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון
 שטח משאבי טבע לפי תמ"א 31 - פסים ירוקים אנכיים
 ציר של דרך אזורית - קו ונקודה באדום
 קו בניין מדרך אזורית - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
71.15	58.39	-	-	שטח חקלאי מיוחד
-	-	92.30	75.75	קרקע חקלאית
17.35	14.24	-	-	שטח פרטי פתוח
7.48	6.14	-	-	דרך מוצעת
4.02	3.30	-	-	מרכז תחבורה
-	-	7.70	6.32	יער לפי תמ"א 22
100.00	82.07	100.00	82.07	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: - ריכוז פעילויות משקיות ואחרות - קיימות ומוצעות - במרכז תעסוקה במושב חוסן.

- בקשה לקבלת הקלה משטח משאבי טבע לפי תמ"א 31 ע"מ להסדיר מצבו של מרכז תחבורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד, שטח פרטי פתוח, מרכז תחבורה ודרך, משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד ושטח פרטי פתוח, ומיער לפי תמ"א 22 לשטח חקלאי מיוחד ושטח פרטי פתוח.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	גודל המגרש בקירוב בד'
חקלאי מיוחד-מגרש 1	3,804	10.01
חקלאי מיוחד-מגרש 2א'	6,293	10.15
חקלאי מיוחד-מגרש 2ב'	-	22.14
חקלאי מיוחד-מגרש 3	3,862	16.09
מרכז תחבורה	528	3.30

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

שטח חקלאי מיוחד: **מגרשים מס' 1 ומס' 2א'.** נועדים להקמת מבנים להכנת מצע לגידול פטריות, סככות, בתי קירור, בתי אריזה, מחסנים חקלאיים, חדרי בקרה ופיקוח, מעבדה, מטבחון, שירותים סניטריים, משרד, מתקנים טכניים, משטחי עבודה, חניות, שבילי גישה ומתקני תשתית הנדסיים.
מגרש מס' 2ב'. נועד לאחסון חומר גלם. אסורה כל בניה, למעט משטחי אחסון, שבילי עפר, קירות תמך ומסלעות.
מגרש מס' 3. נועד להקמת לולים, מכלי מים, מכלי תערובת, משטחי עבודה, שבילי גישה ומתקני תשתית הנדסיים.

שטח פרטי פתוח: נועד לגינון, חורשות, מסלעות, קירות תמך, שבילי גישה ולמעבר תשתיות. אסורה בו כל בניה.

מרכז תחבורה: נועד למשטח חנייה לכלי רכב, מבנה מנהלה, מוסך לטיפול בכלי רכב, משאבות דלק, גגון וגדרות.

דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו הזתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנוניות ובחיתורים תשנ"ב-1992).

הערות	גובה בנייה מקסי		סה"כ תכנית קרקע		שטחי שירות עימושים		שטח מקסי/ שטח מקסי		אחוזי בנייה/ שטח מקסי		מרחק מכל		בין מבנים		קדמי		אחורי		צדדי		גודל מגרש בניי	שם האזור, שימושים עיקריים
	במ"י	מס' קומות	סה"כ	קרקע	שירות	עימושים	מרחק מפלס בנייה	מרחק מפלס בנייה	מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	מבנים	קדמי	אחורי	צדדי		
-	11.5	1	40%	40%	2%	38%	-	40%	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	10.0	הקלאי מיוחד, מגרש 1
-	11.5	1	65%	65%	3%	62%	-	65%	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	10.0	הקלאי מיוחד, מגרש 2א'
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	23.0	הקלאי מיוחד, מגרש 2ב'
-	5.0	1	25%	25%	1%	24%	-	25%	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	5.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	16.0	הקלאי מיוחד, מגרש 3
-	5.0	1	18%	18%	2%	16%	-	18%	3.0	5.0	3.0	3.0	3.0	5.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	3.0	מרכז תחבורה
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.5	פרטי פתוח
***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרד

* המגובה המקסימלית של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** בשטח הקלאי מיוחד, מגרשים 2א' ו- 2ב' יותר קו בניין = 0 מ' לכיוון שפ"פ.
 *** אסורה כל בנייה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזימור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

טיפול נופי: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. תוכנית פיתוח נופי מפורטת (תוכנית עבודה) תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

הוראות נופיות למפעל "טבע פוסט":

- א. החזית המערבית החצובה היום (בגבול עם תחום היער) ינטעו לאורכה עצים ומטפסים על המדרון הסלעי.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה למפעל יהיה הגשת נספח תכנון נוף שיתן מענה לשיקום מפגעי חציבה ולקטעי מילוי נדרשים ולגינון הנדרש.
- ג. חזית המבנה החדש תטופל בגוון המתאים לסביבה הקיימת.
- ד. החזית המערבית של שטח המפעל תוסדר ע"י מסלעות ונטיעות כתנאי להרחבה המבוקשת.
- ה. לא תותר עירום עודפי חציבה ועודפי עפר מחוץ לתחומי המגרש.

הנחיות נופיות לחוות לולים:

1. תנאי למתן היתרי בניה ללולים יהיה תכנון נופי של נטיעות עצי אורן הגלעין ואורן קפריסאי לטשטוש המבנים ויצירת רצף ויזואלי עם חורשות האורנים מסביב ותוכנית גינון לשטח הפרטי הפתוח בחלק הדרומי של חוות הלולים.
2. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של תוכנית הגינון.
3. גגות המבנים יצבעו בגוון ירקרק צהבהב (RAL 1021, RAL 6011) או כל גוון אחר שיבטיח השתלבות בסביבה.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.
- ג. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ה. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ו. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.
- ז. בשטח מרכז התחבורה ינקטו צעדים ע"מ להצניע את המבנים הקיימים ולגרום להשתלבותם בנוף, ע"י טיפול הולם בחזיתות המבנים - כגון צביעה בירוק כהה מט ו/או שתילת צמחים מטפסים - וכן ע"י עיצוב גדרות חיות סביב השטח, לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

הנחיות סביבתיות וטיפול במפגעים:

1. **סילוק הפסדים.** בלולים, הפסדים יועברו למפעל מתזור או לאתר קבורה מוסדר, באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה, מחוז הצפון.
2. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
3. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
4. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.

ב. - תשתיות:

1. **מים:** אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יוזרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. **ביוב:** לגבי כל יעוד שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים 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.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
בקו מתח גבוה 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.
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 גבוה 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.
3. המרחקים האנכיים 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 תוכנית 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.
איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.

- 6. פינוי פסדים:** תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.
הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

- 7. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

- 8. תשתיות תת-קרקעיות:** קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

ג. - הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. היתר בניה:

- תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 1 ו-2 א' בשטח חקלאי מיוחד יהיה עמידה בדרישות המקצועיות כפי שמוצגות במסמך הסביבתי-איכות אוויר ומניעת מטרדי ריחות.
- תנאי לקבלת היתר בניה באזור מרכז התחבורה, כולל לגליזציה של מבנים קיימים, יהיה הגשה ואישור של תוכנית פיתוח נופי של אזור השפ"פ שבין דרך מס' 1 לבין אזור מרכז התחבורה.
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית פיתוח נופי מפורטת.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור של המשרד לאיכות הסביבה או מי שיקבע מטעמו. האישור יתייחס למניעת ריח, תשטיפים, חזות נופית ולכל נושא סביבתי אחר.

9.1 תנאים למתן היתרי בניה למפעל להכנת מצע לפטריות:

- הגבלות ותנאים שיחולו על האתר וסביבתו למניעת מפגעי ריח לאור המסמך הסביבתי-איכות אוויר ומניעת מטרדי ריחות:
- 1. מיכל אחסון מי הניקוזים ממבנה הקומפוסטציה, יהיה מאוורר למניעת התפתחות תנאים אנאירוביים.
- 2. האויר ממיכל אחסון מי הניקוזים יועבר לפילטר הביולוגי.
- 3. המפעל ישתמש רק בזבל עופות מלולי פטימים. לא יאושר מקור אחר לזבל לתהליך היצור.
- 4. העברת החומר בתהליך הקומפוסטציה מתא לתא תבצע רק כאשר המבנה סגור, מערכת המפוחים ששואבת את האויר אל הפילטר הביולוגי פועלת.
- 5. לפחות תא אחד של הפילטר הביולוגי יעבוד בכל מצב.
- 6. המפעל ישתמש במי הניקוזים להרטבת הקומפוסט.
- 7. המפעל יעשה שימוש במים שפירים לערפול האויר הנשאב מתהליך הקומפוסטציה אל הפילטר הביולוגי.
- 8. הניקוז של מי הערפול יועבר אל בור אחסון מי הניקוזים מתאי הקומפוסטציה.
- 9. הדרישות הסביבתיות הנוגעות לתפעול המפעל המוזכרות במסמך הסביבתי-איכות אוויר ומניעת מטרדי ריחות, עשויות להשתנות מעת לעת על פי מדיניות המשרד לאיכות הסביבה ובמסגרת תנאים לרשיון עסק. כל שינוי בהליכי היצור ובהיקפו שיעשה במפעל יחוייב באישור המשרד לאיכות הסביבה.

9.2 תנאים למתן היתרי בניה לחוות הלולים:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי המורשה מטעמו.
- א. בשטח המבוקש יוקמו מבני לול מבוקרים (סגורים) בלבד, כאשר מערכות שאיבת האויר והפליטה יותקנו באופן שהאויר הנשאב מהלול יופנה לצד המרוחק מהמגורים.
- ב. מבני הלול יתוכננו באופן שינתן פתרון למניעת נגר עילי ותשטיפים ושמי הגשמים מהשטח הפתוח והגגות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למשק. תוכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.
- ג. בתחום חוות הלולים יש להתקין פתרון לטיפול בפסדים וסילוקם בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.
- ד. רצפת הלולים תנוקז לבור אטום, בנפח מתאים. מי שטיפת הלולים ינוקזו למערכת הביוב האזורית באישור ובתיאום עם המועצה האזורית.

- ה. רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, ו/או תהווה מטרד רעש כהגדרתו בחוק, יידרש היזם לבצע מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה לגרסור ולמערכות האנרגיה, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- ו. מטרדי ריח - על היזם לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת בשטח חוות הלולים (הן בגידול השוטף והן בעת פינוי וניקוי הלול). על היזם להשתמש בחומרים סופחי אמוניה, המאושרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה או התקנת מערכת לניטרול ריחות שתופעל כאשר הרוח תהיה בכיוון המגורים, או לחילופין כל פתרון אחר שיהיה מקובל על הגורמים המוסמכים ויצמצם את מטרדי הריח.
- ז. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין המכלים יעמדו על משטח בטון שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
- ח. דרכים - על מנת לצמצם את מטרדי האבק יורבדו הדרכים הפנימיות באספלט.
- ט. אחסון זבל - לא תותר אחסון זבל מחוץ למבני הלול. בעת ניקוי הלול יפונה הזבל לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה לטיפול בזבל עופות.
- י. גידור - חוות הלולים תגודר בגדר רשת לא אטומה.
- יא. על היזם להסדיר רשיון עסק לחוות הלולים.

10. אכלוס מבנים: תנאי לקבלת טופס 4 (אכלוס וחיבור למערכת החשמל) הוא הסדרה נופית של כל השטחים הנמצאים בתוך התוכנית, בהתאם לנספח הנוף.

11. דרכים: - תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותמרור על ידי מע"צ ומשרד התחבורה, וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה, וכ"ו) על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו).

- תנאי לאיכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה על פי התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בתת הסעיף הקודם, בפיקוח מע"צ מחוז חיפה.

- שיפוי. היזמים ו/או בעלי הזכויות בתכנית זו ישפו את מע"צ כנגד תביעות ונזקים שייגרמו בעת ובעקבות ביצוע הקמת פרויקט זה. נוסח כתב השיפוי יקבע בהסכם שייערך בין מע"צ לבין הנ"ל טרם חתימת מע"צ על תכנית להסדרי תנועה בזמן הביצוע, כפי שנדרש בתת הסעיף לעיל וחתימתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנדדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הניוסטיות.

חתימתנו הינה לצרכי נכסון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה בוויכוח התכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.

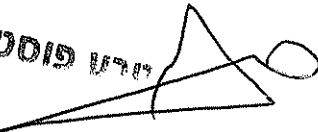
לפי כל היות ועפ"י כל דין, לנינו הסר סמך מועבר בזה כי אם נעשה א"י ייעוץ על ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל לתכנית, אין חתימתנו על ה"ה הכרה או הודאה בקיום המלך האמור ו/או ויתור על זכותנו הישנה בגלל הפרתו ע"י מי שחט מואתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שנו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז האמון

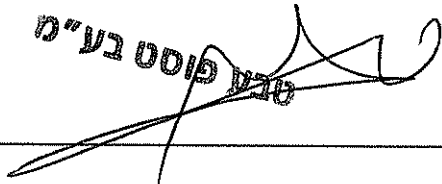
תאריך: 15865

יזם פוסט בע"מ



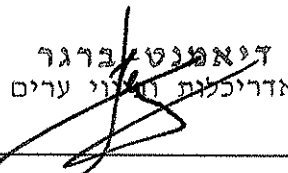
יזם התוכנית:

מגיש פוסט בע"מ



מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר
אדריכלות ומיני ערים



עורך התוכנית: