

7007630

סמך חתום  
30.1.08

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
30-12-2007  
נתקבל  
נצרת עילית

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל תחתון  
תחום שיפוט מוניציפלי : גליל תחתון  
שם ישוב : שדה אילן

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית שינוי למפורטת מס' גנ/ 15970 - שינוי קווי בניין ומתן אפשרות להקים לולים בנחלה מס' 51 במושב שדה אילן, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4405 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:** מושב שדה אילן, נחלה מס' 51.

|              |                |                |
|--------------|----------------|----------------|
| נ.צ. מרכזי : | מזרח : 239.900 | צפון : 740.100 |
|--------------|----------------|----------------|

|          |       |            |
|----------|-------|------------|
| מספר גוש | חלקות | חלקי חלקות |
| 15135    | -     | 68,70,74   |

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 27.49 דונם, מדוד גרפית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15970  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 20.3.08 לאשר את התכנית  
זרצל גדזי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

**1.4 בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון.  
ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266.  
דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il

**יוזם התוכנית:**

מושב שדה אילן.  
ד.נ. גליל תחתון, 15260.

טלפון: 04/6767233. פקס: 04/6765038.

**מגיש התוכנית:**

דוד רייך.

שדה אילן. ד.נ. גליל תחתון, 15260.  
טלפון: 04/6620450. פקס: 04/6765154.

**עורכי התוכנית:**

דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.  
טלפון: 04/8383425. פקס: 04/8361559.  
אדרי' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.  
דוא"ל: diaber@bezeqint.net

הודעה על אישור תכנית מס' 15970  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5787  
מיום 20.3.08

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תכנית מתאר מקומית:**  
התוכנית כפופה לתוכניות מס' ג/10988 - תוכנית מתאר מקומית ליחידות אירוח בישובים כפריים של גליל תחתון המאושרת ול-ג/13618 - תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים בישובים שבמרחב תכנון מקומי גליל תחתון, המאושרת. התוכנית לא גוברת על תוכניות מס' ג/10988 ו-ג/13618, וכל התנאים למתן היתרי בניה של תוכניות ג/10988 ו-ג/13618 חלים על תכנית זו.

**תוכנית מפורטת מקומית:**  
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4405 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 בקנ"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.
  - ג. תוכנית בינוי בקנ"מ 1:1,000 - מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

| תאריך   | הכנה    |
|---------|---------|
| 10.2005 | עדכון 1 |
| 3.2006  | עדכון 2 |
| 8.2006  | עדכון 3 |
| 2.2007  | עדכון 4 |
| 12.2007 |         |

**1.8 הגדרות ומונחים:**

א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

ב. נחלה חקלאית. יחידת קרקע באזור חקלאי המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאיים ולמגורים. חלקה א' עפ"י תקנון מנהל מקרקעי ישראל.

ג. יחידת אירוח. מבנה שאינו משמש למגורי קבע או להשכרה למגורים, אלא למטרת אכסנה מלונאית ואירוח נופשים.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- אזור חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- אזור משק חקלאי-חלקות א' - פסים ירוקים באלכסון על רקע צהוב
- 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
- גבול בין יעודי קרקע בתוך נחלה - קו שחור מלא ועליו s
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול בהיר מלא
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית, מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

| שם האזור                | שטח קיים ומוצע בדונמים | שטח קיים ומוצע באחוזים |
|-------------------------|------------------------|------------------------|
| אזור חקלאי              | 25.23                  | 91.78                  |
| אזור משק חקלאי-חלקות א' | 1.61                   | 5.86                   |
| דרך מאושרת              | 0.65                   | 2.36                   |
| סה"כ                    | 27.49                  | 100.00                 |

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:** - שינוי קווי בניין.  
- מתן אפשרות להקים לולים בנחלה, ע"י אישור של תוכנית מפורטת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**  
- קביעת הוראות בניה.  
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
- קביעת הנחיות סביבתיות ולפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

| יעוד קרקע               | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר   | מספר יחידות דיור | מספר יחידות אירוח |
|-------------------------|--|------------------|-------------------|
| אזור משק חקלאי-חלקות א' | 450 מ"ר ליחידות הדיור ו-160 מ"ר ליחידות האירוח                                 | 3                | 4                 |
| אזור חקלאי              | סככות : 957 מ"ר<br>מחסנים : 120 מ"ר<br>לולים : 11,538 מ"ר<br>סה"כ : 12,615 מ"ר | -                | -                 |

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

#### 2. אזור משק חקלאי-חלקות א':

נועד להקמת 3 יחידות דיור, 4 יחידות לאירוח כפרי, מחסנים, סככות וחניות רכב מקורות. יחידות הדיור יותרו: לבעל הנחלה, לבן ממשיך ולדור שלישי. הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים ופותרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.

3. אזור חקלאי: נועד להקמת מבני משק חקלאיים על מתקניהם כגון לולים, מחסנים וסככות ולעיבודים חקלאיים.

4. דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות הנדסיות, מדרכות, גינון ציבורי וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:** לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשע"ב-1992).

| הערות | מס' יח' אירוח במג-רש | מס' יחיד במג-רש | גובה בנייה מקסי                 |            | סה"כ מ"ר   | תכ-סית קר-קע | שטחי שירות מ"ר | שיימו-שיום עיקריים                               | מתחת מפלס כניסה | אחוזי בנייה/ שטח מקסי                            | מעל מפלס כניסה | בין מג-נים                 | קדמני | אחורי | צדדי | גודל מג-רש מניי' בדי | שם האזור, שיימו-שיום עיקריים |
|-------|----------------------|-----------------|---------------------------------|------------|--|--------------|----------------|--|-----------------|--|----------------|----------------------------|-------|-------|------|----------------------|------------------------------|
|       |                      |                 | במי **                          | מס' קו-מות |  |              |                |  |                 |  |                |                            |       |       |      |                      |                              |
| -     | 4                    | #3              | 7 מ' בגג שטוח ו-9 מ' בגג מישופע | 2          | 600 מ"ר לליחידות חדייר 160-1 מ"ר לליחידות האירוח | 550 מ"ר      | 150 מ"ר        | 450 מ"ר לליחידות חדייר 160-1 מ"ר לליחידות האירוח | ****            | 600 מ"ר לליחידות חדייר 160-1 מ"ר לליחידות האירוח | 3 &            | 5 מ' ו-1.5 מ' לחניה מקו-רה | 3     | 3     | 3    | 1.5                  | משק חקלאי-חלקות א'           |
| -     | -                    | -               | 5.5                             | 1          | 50%  | 50%          | -              | 50%  | ****            | 50%  | 3              | 3                          | 3     | 2     | 24.0 | אזור חקלאי           |                              |
| ****  | -                    | -               | -                               | -          | -  | -            | -              | -  | -               | -  | -              | -                          | -     | -     | -    | -                    | דרד                          |

\* מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תוכנית זו בקו בניין הקטן מהנקבע בתוכנית זו יאושרו. כל תוספת בנייה תבנה לפי קווי הבניין שנקבעו בתוכנית זו.

\*\* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניית רכב מקורה בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

& יחידות האירוח יעמדו במרחק של כ-50 מ' ממבנים לגידול בעלי חיים.  
 \*\*\*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר. \*\*\*\* אסורה כל בנייה.  
 # יחידת חדייר השלישית תהיה צמודה למבנה המגורים הראשי כמופיע בתוכנית הכינוי, וגודלה יהיה עד 55 מ"ר.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר 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.
  4. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה.
- נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
- 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 לזמור 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 חשבוננו.
- שמירה על הנוף: 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. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

### הנחיות ארכיטקטוניות :

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסה ליחידות המגורים.
- ה. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

### הנחיות סביבתיות :

1. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז, לטיפול בזבל, לסילוק פגרים ולמניעת מטרדי ריח באישור המשרד לאיכות הסביבה.
2. הלולים יהיו מבוקרים וסגורים ויותקנו בהם אמצעים למניעת ריח. יותקן תא לשיקוע החלקיקים הגדולים מ- 10 מיקרון וכן תבנה סוללה מגוננת.
3. בקצה הצפוני של מבני הלולים (באזור התקנת המאווררים), תיסללנה סוללות עפר, במטרה ליצור חייץ המאפשר לכידת חלקיקים ומזעור הריח. על סוללות אלו יש לטעת שורת עצים לטיפול נופי.
4. תנאי להיתר בניה ומתן טופס 4 הנו אישור המשרד לאיכות הסביבה.

### ב. - תשתיות :

1. מים : אספקת מים 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 ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחיבור לבתים וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

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

### 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. **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 הבניה.

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



4. **תנאים לביצוע התוכנית** : תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

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. מספר יחידות האירוח שיוקמו יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחום התכנית, ואלה לא יפחתו ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.

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

8. **מבנים קיימים** :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

9. **הוראות הג"א** : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. **היתרי בניה** :

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.

כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים.

סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד לאיכות הסביבה.

בקשה להיתר באזור החקלאי תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות.

על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה.

על בעלי המקום לעמוד בחוק מניעת מפגעים, התשכ"א-1961, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התש"ן, חוק רישוי עסקים, התשכ"א-1968 ובחוק שמירת הנקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### **תנאים נוספים להוצאת היתרי בניה :**

- יחידות האירוח יעמדו במרחק של כ- 50 מ' ממבנים לגידול בעלי חיים.

- עמידה בהנחיות הסביבתיות המוזכרות בפרק 3.3 לעיל.

- פרשה טכנית : היא תוגש לאישור ותכלול :

1. מספר עופות בכל מחזור.
2. ממשק טיפול בזבל, אופן ניקיון הלולים בין המחזורים : להיכן מסולקים מי שטיפת הלולים, יעד לסילוק הזבל. בבקשה להיתר יצוינו מפרטים הנדסיים (תלוליות/משטחי אספלט למניעת זרימת זבל ותשטיפים לסביבה ולתעלת הניקוז).
3. אופן פינוי וטיפול בפגרים : כיצד ולהיכן מסולקים הפגרים.
4. כמו כן יפורטו האמצעים בהם ינקטו מפעילי הלול למניעת ריחות ומטרדים מהלולים.

- בינוי : הלולים יהיו סגורים.  
צבע המבנים ומתקני העזר יהיו בגוון שאינו בוהק.

- ניקוז :

1. רצפת הלולים תנוקז לבור אטום, בנפח מתאים. המשרד לאיכות הסביבה ממליץ שמי שטיפת הלולים ינוקזו למערכת הביוב האזורית באישור ובתיאום עם המועצה האזורית.
2. יתאפשר סילוק מי שטיפה אלו לתעלת הניקוז, אם מי השטיפה יעמדו בדרישות ועדת ענבר להרחקת קולחין לנחלים, ובאישור נציבות המים. בזמן השטיפה ינטר בעל הלול בנוכחות נציג המשרד לאיכות הסביבה, את התשטיפים וישלח אותם למעבדה מוסמכת.
- ג. לפי תוצאות הדגימה יוחלט האם ניתן להקל בדרישה ולהזרים את מי השטיפה לתעלת הניקוז או לדרוש את איגום מי השטיפה וסילוקם למערכת הביוב האזורית.

- טיפול בפגרים : הטיפול בפגרים יבוצע באחת מהדרכים הבאות :

- א. מטמנה מאושרת : פינוי יומי של הפגרים למטמנה מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יש לפזר סיד לא כבוי מעל לפגרים שבמכולה, למניעת הפצת ריח בעת שינוע הפגרים.

ב. כילוי בסיד: פינוי הפגרים לכלי מאצרה אטומים כדולבים או מיכלי רוטופלסט. מעל לפגרים יש לפזר שכבת סיד לא כבוי בעובי 10 ס"מ.  
ג. משרפה מאושרת: המשרפה צריכה לעמוד בתנאים הבאים:

- המשרפה תכלול 2 תאי שריפה. אחד לפגרים השני לגזים.  
- תא הבעירה העליון ישרוף את הגזים בטמפ' של  $850^{\circ}\text{C}$  משך 2 שניות לפחות.  
- המשרפה תכלול בקר אוטומטי המונע שריפת עופות בתא הראשון, כל עוד הטמפ' בתא השני, אינה גבוהה כנדרש.  
- קומפוסט פיגרי עופות: יצור קומפוסט פגרי עופות בהתאם להנחיות משרדי החקלאות ואיכות הסביבה.

- טיפול בזבל לולים: הזבל יפונה לאתר עיבוד זבל מורשה, ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יש להציג הסכם לפינוי הזבל לאתר שכזה.

- אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

- תאורה: תאורה בתחום התוכנית תופנה לכיוון הלולים ומשטחי התפעול ולא לכיוון השטחים הפתוחים.

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יוזם התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

\_\_\_\_\_ 9/10

עורך התוכנית:

דניאל ברגר  
אדריכלות ומינהל ערים

\_\_\_\_\_