

2007965

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מס' תכנית מס' 14978/ג
 מס' 1594/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
 ביום 20.3.08 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה

**קיבוץ אשדות יעקב איחוד -
 חוות לולים אשדות יעקב איחוד
 הוראות התוכנית (תקנון)**

המהווה שינוי לתכנית ג/1594

תכנית מפורטת מס' ג/14978

עידכון: 18.06.07

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14978
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 19.2.07 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14978
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5865
 מיום 11.11.08

מחוז הצפון**מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן****תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית עמק הירדן****שם ישוב: קיבוץ אשדות יעקב איחוד****פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית****1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת ג/14978 לחוות לולים דרום מזרחית לאשדות יעקב המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/1594.
 התכנית מיעדת שטח לחקלאי מיוחד- חוות לולים.

1.2 מקום התוכנית:

קיבוץ אשדות יעקב איחוד.

נ.צ. מרכזי	מזרח: : 255100	צפון: 728400
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
15112	-	20,21

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 23.00 דונם, חושב לפי שיטה פלנימטרית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עלית.

יזם התוכנית: קיבוץ אשדות יעקב איחוד ד.נ. עמק הירדן, טלפקס: 04-6756211.

מגיש התוכנית: קיבוץ אשדות יעקב איחוד ד.נ. עמק הירדן, טלפקס: 04-6756211.

עורך התוכנית: ענת בלאו-כ"ץ, אדריכלית נוף, מ.ר. 00106663, ת.ד. 108 שכניה
 טל: 054-5366403, פקס: 04-6492767.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/1594.

תמ"א 13- רצועה עורפית, שטח חקלאי.

תמ"א 35-מרקם כפרי, שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, מכלולים נופיים

תמ"מ 2/9 – שטח מוגן מפיתוח, שטח למניעת זיהום מים.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ג. הוראות איכות הסביבה בן 3 עמודים - כחלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח בינוי בקני"מ כמסומן - מסמך מנחה.
- ה. נספח נופי בקני"מ כמסומן - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
2.5.04	הכנת התוכנית
12.2.06	עדכון
18.6.07	עדכון

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

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
מספר בתוך מלבן אדום	מספר גוש
קו ירוק דק	גבול חלקה
מספר בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה
בצבע ירוק + פסים אלכסוניים בירוק	שמורת טבע
פסים אלכסוניים לבן ירוק	שטח חקלאי
בצבע כתום	שטח חקלאי מיוחד-חוות לולים
בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
רבע עליון של העיגול	מס' דרך
רבע צידי של העיגול	קו בניין
רבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	100	23.00	שטח חקלאי
100	23.00	-	-	חקלאי מיוחד- חוות לולים
100%	סה"כ 23.00	100%	סה"כ 23.00	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת חוות לולים, שינוי יעוד לשטח חקלאי מיוחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

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

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע /מ"ר
חקלאי מיוחד- חוות לולים	4800

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: בשטח נבנו שני לולי פטם, בשטח כולל של 4,800 מ"ר, בשטח קיימות 2 סככות ישנות בשטח של כ-400 מ"ר (לשיפוץ) מיועדות למחסנים.

לא ינתן 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 הבנין.

שטח חקלאי מיוחד- חוות לולים: ישמש לחוות לולים לגידול עופות. בשטח זה יותר להקים מבני לולים, מכלים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, דלק וגז, מערכות חשמל כולל גנרטור וכיבוי אש, מתקן לסילוק פגרים, מבנה משרד ושירותים סניטריים. זכויות והגבלות בניה יהיו בהתאם לתכנית ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתימלים תשנ"ב 1992)

מרווח מינימלי בין לולים	גובה מקסימלי ומספר קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קווי בניה			גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
		סח"ג	לסני הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	קדמי	אחורי	צדדי		
18 מ'	4 מ' בקומה אחת	22.8%	22.8%	1.8%	21%	עפ"י המסומן בתשריט	עפ"י המסומן בתשריט	עפ"י המסומן בתשריט	23 דונם	אזור חקלאי מיוחד לולים

* גובה מקסימלי של מכלי המזון לא יעלה על 8 מ' מפני קרקע מתוכננת.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרי בניה: חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלי המזון יהיה מסוג שלא יגרום לנצנוץ וואו לסנוור. מיכלי המזון יהיו מפח צבוע שימנע נצנוץ. מבנה המשרדים יבנה בבניה קלה או קשיחה בכל מקרה בחומרים רגילים. יאסר שימוש בחמרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.
2. גדרות: מבצע התוכנית יחוייב בגידור חוות הלולים ונטיעת שדרת עצים/שיחים/מטפסים לאורך הגדר.
3. אשפה: מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגיינה הנדרשת.
4. פיתוח השטח: בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית פיתוח שטח. בתכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התוכנית. תוכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף.
5. התנאים למתן היתרי בניה יהיו ע"פ נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו. בנוסף, כל בקשה להיתר בניה תחייב 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 לתכנון ולבניה עמק הירדן.
על כל הגופים להקפיד בנושא שימור משאבי מים, בהתאם לתמ"א 35.
2. **ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, מי הניקוז ממשטחי התפעול לא יוזרמו לכיוון נהר הירמוך.
3. **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **תאורה:**
תאורה בתחום התכנית תופנה צפונה לכיוון הלולים ולא דרומה לכיוון השטחים הפתוחים.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקני חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
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'.
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.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה

6. אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות מ.א. עמק הירדן, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 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 סילוק מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

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

2. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

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 קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

3. חניה

החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4. כיבוי אש:

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

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אישור התוכנית ע"י המשרד לאיכות הסביבה הינו תנאי הכרחי לקבלת היתר בנייה.

6. חלוקה ורישום:

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

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

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 מועד משוער לביצוע התכנית:

זמן ביצוע תכנית זו - 4 שנים מיום אישורה.

4.2 תקיפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע תוך שנה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

נספח- הנחיות פביבתיות להוות לולים

1 כללי

- א. מבני הלולים יהיו סגורים- לולים מבוקרים.
- ב. הקירות, הגגות ומתקני העזר, יהיו בצבע שאינו בוהק.
- ג. המתקנים הנלווים כגון מיכלי תערוכת, יהיו בגוונים דומים שאינם בוהקים.
- ד. צבע והגוון של הלולים והמתקנים יאושר ע"י אדר' נוף והמשרד לאיכות הסביבה.

2 ניקוז

- א. מי הגגות ומשטחי תפעול ינוקזו בניקוז עילי ע"י תעלות פתוחות, אין להזרים את מי ניקוז ממשטחי התפעול לכיוון נהר הירמוך.
- ב. רצפת הלולים תנוקז למערכת הביוב האזורית, דרך בור הפרדת מוצקים בנפח מתאים. באין מערכת ביוב באזור הלול, ינוקזו מי שטיפת הלולים לבור אטום בנפח מתאים, וישאבו למערכת הביוב בתיאום עם המועצה האזורית.
- ג. שירותי העובדים ינוקזו למערכת הביוב האזורית. באין מערכת ביוב באזור הלול, ינוקזו השפכים לבור אטום בנפח מתאים, וישאבו למערכת הביוב בתיאום עם המועצה האזורית.

3 טיפול בפגרים

תוגש תכנית כוללת לטיפול בפגרים לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
הטיפול בפגרי העופות יתבצע 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. ראו הנחיות לסילוק פגרים בשיטה זו באתר האינטרנט של משרדנו בכתובת:
www.sviva.gov.il
- ג. משרפה מאושרת: המשרפה צריכה לעמוד בתנאים הבאים:
I. המשרפה תכלול 2 תאי שריפה. אחד לפגרים השני לגזים.

II. תא הבעירה העליון ישרוף את הגזים בטמפ' של 850°C משך 2

שניות לפחות.

III. המשרפה תכלול בקר אוטומטי המונע שריפת עופות בתא הראשון,

כל עוד הטמפ' בתא השני, אינה גבוהה כנדרש.

ד. קומפוסט פיגרי עופות: יצור קומפוסט פגרי עופות בהתאם להנחיות משרדי

החקלאות ואיכות הסביבה.

4 מניעת מטרדי ריח

- א. הלולים יהיו סגורים ומבוקרים על מנת לצמצם את מפגעי הריח.
- ב. תוכן תכנית לטיפול בריחות שתכלול הפחתת המטרד לרבות שימוש בחומרים סופחי אמוניה ו/או מערכת לניטרול ריחות. התכנית תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

5 טיפול בזבל לולים

- א. תדירות פינוי זבל הלולים תהיה לאחר כל מחזור גידול.
- ב. הזבל יפונה לאתר עיבוד זבל בע"ח מורשה, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. יש להציג למשרד לאיכות הסביבה, הסכם בין בעלי הלול לאתר המורשה לעיבוד זבל ולקבלן פינוי הזבל, לפינוי זבל הלולים לאתר מורשה.

6 תכנית נוף

- א. כתנאי לקבלת טופס 4 תוכן תכנית פיתוח נוף וגינון, לשילוב הלולים בסביבה.
- ב. התכנית תכלול:
מיקום לולים, מיכלי מזון, מקום לסילוק פגרים, שרותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות: אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תכנית זו, משטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פתוח השטח, שטחי גנון ונטיעות.
- ג. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופרוט הגינון כמתחייב מתקנון תכנית זו. הגידור ילווה בשתילת צמחיה שתיצור חיץ ירוק.

7 גידור

תוקם גדר רשת לא אטומה מסביב לשטח הבנוי. ציר הדרך שמסביב לתכנית ישמר פתוח לציבור. יפותחו דרכים רק בתחום התכנית המאושרת.

8 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.

9 תאורה

תאורה בתחום התוכנית תופנה צפונה לכיוון הלולים ולא דרומה לכיוון "השטחים הפתוחים"

10 בללי

אישור המשרד לאיכות הסביבה או גורם המוסמך מטעמו, שכל הדרישות עפ"י נספח זה מולאו, יהווה תנאי למתן טופס 4.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ליבוץ אשדוד יסקב איחוד
שחור קבוצות הקבוצים

יזם ומגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

אדריכלות בלאו-כ"ץ
מ.ר. 106863
055-366403