

23/11/09  
מה-99-164

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפלי עמק הירדן

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 11154...  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 28.9.00... לאשר את התכנית  
יוסף גרין  
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11154

שנוי לתכנית ג/ 6540

חוות לולים - קיבוץ אשדות יעקב איחוד

הודעה על אישור תכנית מס' 11154  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6080  
מיום 28.4.00

המתכנן : א.ב. תכנון עמק הירדן צמח  
טל': 06-6751960, פקס: 06-6751166

1. פרק א' - התכנית:

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 11154 ותחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

1.2 גושים וחלקות:

גושים חדשים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
23272	-	12,7,10

1.3 שטח התכנית: 49.95 דונם.

1.4 נ.צ.: 200625 / 227075

1.5 גבולות התכנית:

כפי שמסומן בתשריט התכנית בקני"מ 1:1250.

1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל-מוחכר טל' 06-6558211, פקס: 06-6560521.

1.7 יוזמי התכנית: קיבוץ אשדות יעקב טל' 06-6756211, פקס 06-6756514.

1.8 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח חקלאי לחקלאי מיוחד ודרך.
- ב. תחום שטח לחווה לגידול עופות.
- ג. קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות לביצוע התכנית.

1.09 יחס לתכנית אחרות:

התכנית משנה הנחיות תכנית מחוזית ג/ 6540 למבנים חקלאיים.

1.10 מסמכי התכנית:

- א. תשריט בקני"מ 1:1250.
- ב. תקנון ובו 10 עמודים.
- ג. נספח בינוי מנחה.
- ד. נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים.

1.11 באור סימנים בתשריט:

קו כחול עבה	גבול תכנית
קו כחול עם משולשים בירוק	גבול גוש
קו ירוק עם ספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
פסים אלכסוניים בירוק וכתום לסרוגין	שטח חקלאי מיוחד-חוות לולים
בצבע אדום	דרך מוצעת
רבע עליון של העיגול	מס' דרך
רבע צידי של העיגול	קו בניין
רבע תחתון של העיגול	רוחב דרך
קו שחור מקוטע	קו בניין מדרך אזורית

1.12 טבלת מצב קיים/מוצע:

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
-	-	100	49.95	שטח חקלאי
90.91	45.41	-	-	שטח חקלאי מיוחד חוות לולים
9.09	4.54	-	-	דרך מוצעת
100	49.95	100	49.95	סה"כ

**פרק ב' - תכליות ושימושים :**

**1. פרוט המונחים והגדרות**

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

**2. הגדרות**

קרקע חקלאית- כל שטח שנקבע כחקלאי בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, בין אם הוכרז ככזה בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ובין אם נקבע ע"י תכניות מתאר/מפורטות.

מבנה חקלאי- כל מבנה המיועד לגדול או אחסון בע"ח מסויימים, אחסון מזון לבע"ח, אחסון תשומות חקלאיות וציוד חקלאי, גידול תוצרת חקלאית, הכל ע"פ הנדרש במישרין לשימוש החקלאי במקום ואשר אין כל אפשרות למקמו באזור תעשייה או באזור אחר שאינו חקלאי.

## הוראות כלליות:

### 1. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 2. גישה לבנינים

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

#### א. שטח חקלאי

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

#### ב. שטח חקלאי מיוחד-חוות לולים

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.

#### ג. דרך

השטח מיועד 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 עפ"י תכנית ניקוז באישור רשות הניקוז ומהנדס המוא"ז עמק הירדן.
2. ביוב:  
כל מבנה בתכנית המקבל אספקת מים יהיה חייב בפתרון ביוב שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן, אגודת המים, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. מים:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים מותאמת עם רשות הניקוז ומקורות.
4. הידרנטים:  
תנאי לקבלת היתר הבניה יהיה קבלת התחייבות המבקש היתר בניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות.
5. סילוק אשפה:  
יקבע מקום ריכוז אשפה ע"פ הצורך ולשביעות רצון 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.
7. חשמל:  
א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
בקרבת קווי חשמל עיליים, לא 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.

מטרים	2.0	מרתם מתח נמוך
מטרים	5.0	ברשת מתחגובה עד 22 ק"ו
מטרים	9.5	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 1966).

ג. כל צנרת החשמל באזור המגורים א', ב' בשטחים לבנייני ציבור, רשת החשמל הן מתח רגיל והן מתח גבוה תהיה קרקעית.

8. חניה:

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

9. חלוקה:

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 188, 189 לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו בפנקס המקרקעין ע"פ סעיף 26 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

11. היטל השבחה:

יגבה כחוק.

12. תנאי למתן היתר בניה

- מילוי הוראות סעיפי פרק 4 בתכנית ג / 6540, הוראות משרד החקלאות, אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה.
- למתחם הלולים תידרש הגשת פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז, כולל מהמבנים ומהסביבה המיידית.
- פתרון לסילוק אשפה ופסדים – בתחום התוכנית ו/ או במסגרת אזורית, לא ינתן היתר למבנה לול ללא שיוצג פתרון לסילוק הפסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנת הסביבה, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה.
- פירוט השטח לשימושים הכלולים בו: מבני אחסון עופות, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי פריקה וטעינה, שבילים ודרכי גישה.
- מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- פסולת מוצקה (גושית) – בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.
- לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית להגנת הסביבה.
- הבקשה להיתר תפרט את חומרי הבניה, הגדרות, השלטים, עמודי תאורה וכל אלמנט נוסף הנדרש בחוות הלולים.

## פרק ד'- עיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתר בניה

1. חומרי בניה
  - א. חומר הבניה העיקרי למבני הלול ולמיכלי המזון יהיה מסוג שלא יגרום לנצוץ ו/או לסנוור.  
מיכלי המזון יהיו מפח-צבוע שימנע נצוץ.
  - 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 בגידור חוות הלולים, ונטיעת שדרת עצים לאורך הגדר.
3. אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגיינה הנדרשת.
4. פיתוח השטח

בבקשה להיתר תוצג תכנית פתוח השטח. בתכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התכנית. תכנית זו תוכן ע"י אדריכל נוף.
5. התנאים למתן היתרי בניה יהיו ע"פ נספח הנחיות סביבתיות לחוות לולים המהווה פרק בלתי נפרד מתכנית זו. בנוסף, כל בקשה להיתר בניה תחייב אישור משרד החקלאות בכל הנוגע לפרק 4 בתכנית ג/ 6540 ועדכון.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סה"כ	% בניה מקסימלי			גובה בניה		קווי בנין			גודל מגרש	שם האזור
	לכיסוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מטר*	מספר קומות	קידומי	אחורי	צידי		
35	35	5	30	4.5	1	5	5	14	49.95	חקלאי מיוחד לולים

\* גובה מיכלי המזון יהיה בגובה עד 8 מ' מפני הקרקע המתוכננת.

**חתימות ואישורים:**

**חתימת בעל הקרקע:**

\_\_\_\_\_

**חתימת מבצע התכנית:**

\_\_\_\_\_

**חתימת יוזם התוכנית:**

\_\_\_\_\_

**חתימת המתכנן:**

\_\_\_\_\_

**תאריך: 99 / \_\_\_**

## נספח הנחיות סביבתיות לחות לולים

### א. הוראות איכות הסביבה

#### 1. מבנה הלול

**רצפת המבנה** – תהייה כולה אטומה לחלחול ותיבנה מבטון או אספלט.

1.1. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-  $10^{-7}$  ס"מ/ שניה.

הרצפה תהייה עמידה בפני לחצים מכניים, שטיפות וגריפה ותאפשר תחזוקה תקינה של הלול.

1.2. כל רצפת המבנה תהייה מנוקזת אל מוצא/ ים מבוקרים

**חגורת בטון** – בהיקף הלול ייבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

#### 2. ניקוז מים ושפכים

2.1. תמנע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלולים כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.

2.2. בלולים לא מבוקרים – יופנה הנגר הנוצר על הגגות אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה אל מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, יותר להאריך את הגג ב- 1 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים כדי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז.

2.3. שפכים סניטרים – ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, בהעדר מערכת ביוב סמוכה יאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או מפלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ- 5 מ"ק, השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.

2.4. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה לחלחול.

2.5. שטיפת הלול – טרם שטיפת הלול וחיתויו, ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק – הרצפות, הקירות וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו שלוליות ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 2.6, 2.7, 2.8.

2.6. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי, שגודלו יקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

2.7. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית, בהעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתמנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.

2.8. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.

### 3. פסולת חקלאית

- 3.1. זבל העופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:
- למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו סמוך ללול.
  - למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 3.2. משטח תפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהייה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-  $10^{-7}$  ס"מ/שניה. הרצפה תהייה עשויה מבטון או אספלט ומותאמת לפעולות הניקוי.
- 3.3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות, רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון:
- אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/ מחזור פסולת אורגנית.
  - פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מידי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ותבריאאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים סביבתיים ותברואתיים.
- 3.4. האחראיים על הלול ידווחו למשרד הגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל ויציגו מסמכים רלוונטים.
- 3.5. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית, האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
- 3.6. פגרי העופות יסולקו בשיטות המפורטות בפקודת מחלות בעלי חיים – פסדים 1981
- פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.
  - כילוי בסיד במיכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפנו לאתר פסולת מאושר.
  - שריפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה
  - קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.
- 3.7. אשפה/ פסולת תטופל באופן שימנע ריחות ומפגעי תברואה כמו: חרקים, מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים.
- המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.

### 4. חומרים מסוכנים

- חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996 יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד.
- דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים יעודיים ובתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל

חיצוני וכד') יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.  
יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1%.

#### 5. זיהום אוויר ורעש

5.1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

5.2. במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

- ב. אדריכלות
- חומרי הבניה למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור.
  - צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית/ גג יהיו בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י המצוי בשוק בעת ביצוע התוכנית.
  - גדרות – יזם ומבצע התוכנית יחוייב בגידור מבני המשק, הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. גודל הרשת יהיה כזה שיאפשר מעבר בע"ח קטנים (יונקים וזוחלים) הגדר תלווה בשדרות עצים ו/ או שיחים ו/ או מטפסים. מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים. יאסר שימוש בצמחים פולשים ומתפרצים.
  - תאורה – כל תאורה בתחום התוכנית תכוון למרכז השטח. יימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של התוכנית.
- ג. פיתוח השטח
- תוכנית הבינוי תכלול בין השאר – התוויית דרכי גישה, מיקום מתקנים, דרכים, משטחים, גדר. תוכנית הבינוי תכלול הנחיות אדריכליות בדבר קירוי המבנים כולל צבע הגג, ניקוז, תשתיות ומתקנים למניעת זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום.
  - תוכנית הבינוי תתייחס לפיתוח הסביבתי – שיקום הסביבה לאחר ביצוע והקמת המבנים. סימון גדרות, מערכות תאורה, שתילה / נטיעה.
- ד. אחסון דלק נוזלי
- 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. יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

- ה. שמירה על ערכי הנוף -
  - גידור – תותר גדר רשת בלבד.
  - צבע הגג - במקומות עם רגישות נופית גבוהה, צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך שימת דגש על החזרת קרינת השמש.
  - נטיעת עצים – באזורים רגישים נופית, תתוכנן נטיעת העצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
  - תאורת לולים – תופנה אל תוך חוות הלולים ולא כלפי חוץ.

התאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך שימת דגש על החזרת קרינת השמש.

נטיעת עצים – באזורים רגישים נופית, תתוכנן נטיעת העצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

תאורת לולים – תופנה אל תוך חוות הלולים ולא כלפי חוץ.