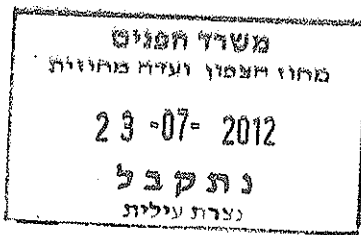
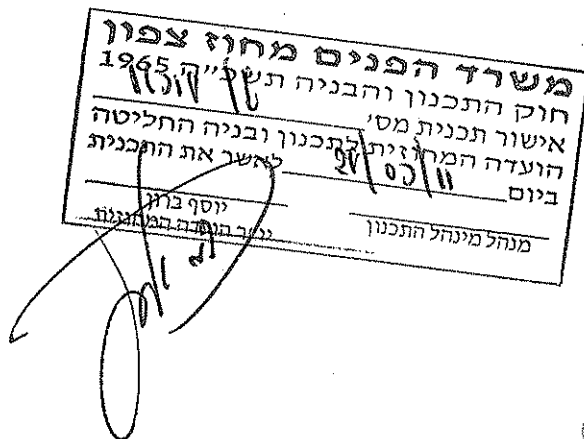
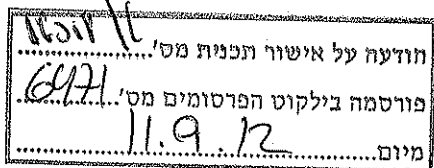


תקנונים 6 / טירת צבי-מפטמה.
תאריך: יולי 2012



מחוז הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן
המקום: טירת צבי

שם התכנית: טירת צבי -מפטמה
תכנית מספר: ג/ 16318
המהווה שינוי למש"צ 60 מאושרת.



אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.נ חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

טירת צבי מפטמה תכנית מספר ג/ 16318 המהווה שינוי למש"צ 60 מאושרת.

1.2 מקום התכנית:

דרומית לקיבוץ טירת צבי.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 249950 צפון: 701900

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23069	-	5,6

1.3 שטח התכנית: 18.0 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ טירת צבי ד.נ. עמק בית שאן 10815.

טל: 04-6586336. פקס: 04-6078702.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל

כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי למש"צ 60 המאושרת.

תמ"א 35- תשריט מרקמים- באזור מרקם כפרי, רצועת נחל

תמ"א 35- תשרי הנחיות סביבתיות- באזור רגישות נופית סביבתית גבוה.

תמ"א 34 / 3- עורק ניקוז ראשי

תמ"א 34 / 4- ב' - פגיעות מי תהום בינונית.

תמ"מ 2 / 9- תשריט יעודים- אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח.

תמ"מ 2 / 9- תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח- שטח לפתוח שימוש קרקע מוגדר.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 1250 – מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 1250 ; 1: 100 – מסמך מנחה.

ד. נספח הנחיות סביבתיות בין-משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר-מסמך מחייב- 10 עמ'.

ה. נספח נופי- סביבתי-מנחה – 39 עמודים.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
דצמבר 2005	עדכון 1
אפריל 2008	עדכון 2
נובמבר 2009	עדכון 3
מאי 2010	עדכון 4
יולי 2010	עדכון 5
מרץ 2011	עדכון 6
יולי 2012	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח חקלאי - השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתשריט.
- שטח חקלאי מיוחד - השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט.
- שטח נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית - השטח הצבוע תכלת בתשריט.
- דרך קיימת/ מאושרת - הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
- גבול גוש רשום - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף בצבע ירוק ומספר בצבע ירוק.
- גבול אתר עתיקות מוכרז - קו מקווקו בצבע אפור בתרשים סביבה.
- זיקת הנאה - השטח המרושת בצבע צהוב.
- קו חשמל מתח גובה - קו רצוף עיגול קו רצוף עיגול בצבע אדום בתשריט.
- עורק ניקוז ראשי ותחום השפעתו - קו מלא בצבע כחול ומצדדיו קו מקווקו בצבע אפור.

1.10 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
-	-	97.8%	17.6	שטח חקלאי
97.8%	17.6	-	-	שטח חקלאי מיוחד
2.2%	0.4	2.2%	0.4	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
100.0%	18.0 ד'	100.0%	18.0 ד'	סה"כ

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

2.1.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח שיעודו חקלאי מיוחד לצורך הקמת מפטמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.2.2 שינוי יעוד משטח נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית לשטח בו תהיה זיקת הנאה למעבר מעל תעלת ניקוז.

2.2.3 קביעת הוראות וזכויות בניה למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח שרות מוצע במ"ר
שטח חקלאי מיוחד	4,750	250

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט הינו שטח חקלאי מיוחד המיועד להקמת מפטמה. בשטח זה יותר להקים סככות, מבני עזר, סילוסים וכל הנדרש לפעילות תקינה לפיטום בקר. לא יותרו שימושים העלולים לזהם את מי התהום כאמור בסעיפים 28,29 לתמ"א 34 ב' 4. השימושים, ההקמה, התפעול והתחזוקה יהיו ע"פ "הנחיות סביבתיות בין משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר" של "המשרד להגנת הסביבה".
הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית:

השטח הצבוע בצבע תכלת הינו שטח נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית. בשטח תותר זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל לגישה מהדרך המאושרת לשטח המפטמה.
אסורה כל בניה בשטח המעבר, הקמת המעבר ותואם עם רשות הניקוז האזורית ובאישורה.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי במטרים		שטח בניה מקסימלי במ"ר						קו בנין			שם האזור	
		מספר קומות	סה"כ בניה מ"ר	סה"כ לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירותים עיקריים	סה"כ שטחים שטחים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)		שטח מקלאי מיוחד
-	-	7.5	1	5,000	5,000	250	4,750	*	4,700	5	5	5	79,000	שטח מקלאי מיוחד

* תותר העברת שטחי אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. התכנית גובלת בתעלת שדי תרומות, ישמר מרחק של לפחות 5 מטר מהקצה החיצוני של דרך השירות הקיימת.
- ג. שטח התכנית יוקף בחגורת בטון בגובה 40 ס"מ, למניעת יציאת כל נגר משטח התכנית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, פתרון ביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פינוי הזבל מהמפטמה יבוצע בשיטה יבשה בלבד (ללא שימוש במים לצורך פינוי הזבל/ניקיון).

3.3.4 טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה תהיה תת קרקעית או עילית בתאום ואישור מהנדס המועצה ובתאום עם חברת החשמל.

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 הכולט 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"י) 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.

3.3.6 אשפה:

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

3.4 הוראות כלליות

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.4.2 חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.3 הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

3.4.4. רישום:

תוך שמונה חודשים 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 הבניה.

3.4.5. היטל השבחה:

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

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

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

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

3.4.9. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3.4.10. עתיקות:

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

3.4.11. תנאים נוספים:

- א. תנאי לחיבור חשמל (טופס 4), יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. תנאי לאכלוס הסככות יהיה קבלת רשיון עסק לגידול ואחזקת בעלי חיים הכולל תנאים מהמשרד להגנת הסביבה.

3.4.12. פרק סביבתי:

3.4.12.1. בנייה קיימת:

1. שטח המפטמה הקיימת: 4710 מ"ר מבנים קיימים ו-3555 מ"ר חצרות.
2. הגובה הנמוך של המפטמה הקיימת הינו 3.8 מ'.
3. גובה הסככות העתידיות שיבנו יהיה כפי שנקבע בהנחיות הבין משרדיות- גובה מינימלי של 4.5 מ'.
4. פתח אינורור אופקי (קיים) יהיה בהתאם לנספח בינוי.
5. יבוצעו דגימות קרקע משטחי החצרות הקיימות, כדי לוודא שהחצרות הקיימות במפטמה, עומדות בהנחיות לאיטום ולמניעת חלחול.
6. במפטמה הקיימת יסולק כל הזבל לאתר עיבוד זבל מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. הפגרים מהמפטמה יסולקו לאתר כילוי ארצי לפגרים בעין המפרץ (חברת א.ע. ביו אקולוגיה בע"מ).
8. יש להציג למשרד להגנת הסביבה ולועדה המקומית לתכנון ובניה הסכם התקשרות עם האתר.
9. כל בניה עתידית תבנה על פי ההנחיות הבין משרדיות, ללא הקלות ולא על פי המפטמה הקיימת.

3.4.12.2. הנחיות סביבתיות בין משרדיות לתכנון והפעלה של מפטמות בקר לבשר:

1. הגדרות:

- א. **זבל עופות להזנת בקר**- פרש עופות כשהוא מעורב עם חומרים אחרים, כגון: קש, שבבים, נייר, חומרי מזון.
- ב. **תחמיץ זבל עופות**- זבל עופות מוחמץ בעזרת מים ו/ או חומרים אורגניים כמו קליפות הדרים, פירות וירקות.
- ג. **חצר לקיץ מחוץ לאגן היקוות הכנרת**- חצר לאחזקת בקר רק בחודשי הקיץ ולרבות מתחילת אפריל (1.4) ועד אוקטובר (15.10) בכל שנה.
- ד. **חצר לקיץ באגן היקוות הכנרת**- חצר לאחזקת בקר רק בחודשי הקיץ ולרבות מתחילת אפריל (1.4) עד תחילת אוקטובר (1.10) בכל שנה.
- ה. **מדריך-מדריך גידול בקר של משרד החקלאות**.
- ו. **מוצא מבוקר**- מקום המנקז אליו את הנוזלים לפי סוג הנוזלים ואיכותם, ומעביר כל סוג של נוזלים אל היעד המתאים.
- ז. **ממשק יבש**- ממשק לפיו אין מגע בין גשם ו/ או נוזלים אחרים לבין הבקר והפרש.
- ח. **מערכת ביו-ב**- מערכת המשמשת לאיסוף שפכים, לטיפול בהם ולסילוקם.
- ט. **מפטמה**- מקום המשמש לפיטום בקר ושכולל את המרכיבים הבאים או את חלקם: משטחי טיפול ואחסון זבל, טרקטורים דלקים ושמיים, חומרי הדברה, תרופות, מרכז מזון, מתבן.
- י. **מקורות מים**- קידוח, מעיין, מקווה מים, נחל, נהר, אגן היקוות הכינרת ומקומות רגישים הידרולוגית.
- יא. **מרכז מזון**- שטחים המשמשים לאחסון ולהכנת מנות מזון לבקר, הכולל: מתבן, תאים לאחסון סוגים של מזון, בורות לתחמיץ.
- יב. **נגר עילי**- זרימת נוזלים על פני השטח בכוח הכבידה.
- יג. **ניקוז עילי**- ניקוז נוזלים מעל פני השטח.

יד. מתקן טיפולים - אוור מקורה לטיפול בבקר הכולל חצרות, מעברים, שביל טיפול (שוט) תפס בקר, משקל, מעברי ריסוס ורמפה.
טו. פסולת - אשפה מכל סוג.

טז. פרש - נוזלים ומוצקים שמופרשים על ידי בעלי חיים כמו שהם.
יז. קומפוסט - התוצר היציב של תהליך פירוק של חומר אורגני בתנאים אירוביים מבוקרים.
יח. רפד עמוק - סככה שכולה מכוסה ברפד מעורב בפרש.
יט. תשטיפים-נוזלים שבאו במגע עם פסולת ומזון.

2. שטח שיכון הבקר:

א. קירוי:

1. כל שטח שיכון הבקר יהיה מקורה (סככות), למעט חצרות הקיץ. הסככות יתוכננו לפי הנתונים שבטבלה 1. גובה הסככות יקבע בהתאם להמלצת המדריך והמתכנן הנופי, אך לפחות 4.5 מטר בצד הנמוך, ובין 7-9 מטר בצד הגבוה. שיפוע הגג יקבע על ידי מתכנן מוסמך באופן שזרימת האוויר ונגר הגגות יהיה מיטבי. בגג שרוחבו 20 מ' ומעלה יותקנו פתחי איורור אופקיים ו/או אנכיים. פתחי האיורור האופקיים יהיו ברוחב של לפחות 60 ס"מ. פתחי האיורור האנכיים יהיו בגובה של לפחות 1.2 מ'. בסככה שיש בה אבוס אמצעי, יגלוש הגג לפחות 0.7 מ' מגבול חגורות הבטון (על מנת לצמצם את חדירת מי הגשם אל תוך שטח השיכון).
2. בשני הצדדים האורכיים של הסככה ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני המצע העליון של משטח השיכון, ובאופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים משטח השיכון החוצה.
3. בצדדים הרוחביים של הסככות ייבנו תלוליות (גבשושיות) מבטון בגובה של 20 ס"מ (במרכזה), על מנת לאפשר כניסת ציוד מכני.
4. שטח הרביצה ייבנה משתי שכבות של מצעים מהודקים. השכבה התחתונה תהיה עשויה מקרקע מקומית מהודקת בעובי של 20 ס"מ, או משכבת חרסית מהודקת בעובי של 20 ס"מ. השכבה העליונה תהיה עשויה מפסולת סיד מהודקת בעובי של 20 ס"מ. מומלץ לבנות בסככה מזרד בטון ברוחב של 3 מטר לאורך האבוס. בסככה כזו ייבנה משטח לאחסון זבל.

טבלה 1- שטח סככה מומלץ (מ"ר/ראש, לא כולל אבוס) (*)

דגם	חצר מקורה	חצר קיצית
1 עם חצרות קיציות	10	5
2 קירוי מלא	12	
3 קירוי מלא עם גג נפתח	10	
4 טפחות	2.5	5

(*) יתקיים דיון נוסף בנוגע לערכי הטבלה במידה ושעור השתתפות המדינה בהסדרת המפטמות יהיה קטן מ- 65% (שיעור התמיכה שניתנה במסגרת הרפורמה במשק החלב).

3. חצרות לקיץ בכל האזורים שמחוץ לאגן היקוות הכנרת

1. רצפת חצר הקיץ תהיה אטומה לחלחול במידה שלא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. 20 הס"מ העליונים של רצפת החצר יבנו ממצעים מהודקים שאינם חרסית. רצפת החצר תיבנה באופן שיאפשר את ניקויה באמצעים מכאניים. **החצר תהיה נקייה ביום הסגירה.**
2. יתוכננו שערים בין הסככה לחצר הקיצית על מנת לאפשר את סגירתה בחודשי החורף.
3. מסביב לחצר הקיצית ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 25 ס"מ מגובה פני המצע.

3. מתקן הטיפולים בבקר:

מתקן הטיפולים יהיה מקורה. המתקן יהיה עשוי ממצעים מהודקים הבנויים משתי שכבות. השכבה התחתונה תהיה עשויה מקרקע מקומית מהודקת בעובי של 20 ס"מ, או משכבת חרסית מהודקת בעובי של 20 ס"מ. השכבה העליונה תהיה עשויה מפסולת סיד מהודקת בעובי של 20 ס"מ. שביל הטיפולים יבנה מבטון. מסביב למתקן ייבנו חגורות בטון בגובה של לפחות 30 ס"מ מפני המצע העליון של המשטח, באופן שתמנע גלישת זבל ותשטיפים החוצה.

4. מרכז המזון במשק המפטמה:

- א. שטח המתבן יתוכנן לפי 0.6 מ"ר / ראש (על בסיס גובה אחסון של 5 מטר).
- ב. גודל מרכז המזון יקבע בהתאם לגודל המפטמה, ובהתאם להמלצת מדריך משרד החקלאות.
- ג. תמנע זרימה של נגר מאזור אחסון מרכיבי המזון הרטובים במרכז המזון, כגון: קליפות, ירקות, או זבל עופות.

ד. תמנע זרימה של תשטיפים מבורות התחמיץ אל הסביבה. האמצעים שינקטו יהיו בהתאם לסוג התחמיץ, לשטח הבור, לכמות הגשם היומית המרבית ולתדירות הפינוי.

ה. רצפת רוב איזור מרכז המזון, כולל משטח התפעול, ולמעט רצפת המתבן, תהיה עשויה מבטון או מאספלט, ותהיה אטומה לחלחול במידה שלא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 10^{-7} ס"מ לשנייה. משטח התפעול ינוקו דרך מפריד קש אל תעלות הניקוז.

5. מבני משרדים, שירותים, רחצה ואחסון:

השטח הכולל של המבנים לא יעלה על 30 מ"ר.

6. הצמדת מבנים:

א. במידה וציר אורך הסככה מקביל לכיוון הרוח השולטת, המרחק בין הסככות על הציר הרוחבי (המרחק הניצב לציר האורכי) לא יעלה על 20 מטר.

- ב. דרכי הגישה יהיו ברוחב שלא יעלה על 20 מטר.
ג. הדרך ההיקפית לסככות תהיה ברוחב שלא יעלה על 4 מטרים.

7. ניקוז מים ושפכים:

- א. מתחם המפטמה יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה המפטמה, ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם הזבל.
ב. הנגר בעילי מכל הגגות בשטח המפטמה, כולל גגות מרכז המזון ואחסון הזבל, יופנה אל תעלת הניקוז ולעבר מערכת הניקוז הטבעית. הנגר יופנה באמצעות מזחלות, ו/או הגלשת הסככה למרחק של 1.5 מטר אל מחוץ לשטח המפטמה (0.75 מטר במקרים בהם הרוח השולטת היא נגדית).
ג. שפכים סניטאריים נוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר, ובאישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגמו השפכים בבור אטום ובנוי מבטון, או במכל עשוי מפלסטיק. נפח הבור או המכיל יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות פינוי הזבל, אך הוא לא יפחת מ- 5 מ"ק. השפכים מבור/מיכל האידום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה על ידי בויבית, ובאישור הרשות המקומית.
ד. הובלת השפכים תיעשה במערכת סגורה ואטומה לחלחול (בצנרת סגורה ואטומה).

8. מפגעי ריח:

המגדל יפעל למניעת ריחות רעים בלתי סבירים בשיטות כגון:

- א. ייבוש הזבל בסככת הרביצה באמצעות רפד.
ב. מאווררים חשמליים.
ג. יצירת מסדרון לזרימת אוויר בסככת הרביצה.
ד. פינוי תכוף של הזבל.
ה. הקטנת מספר הראשים למ"ר לפי הצורך.
ו. הוספת תכשירים סופחי אמוניה וכיו"ב.
ז. שימוש בתכשירים מטהרי ריחות.
ח. פינוי הפגרים.

9. פסולת מוצקה:

א. זבל מסככת הרביצה יסולק ויטופל באחד או יותר מהיעדים/השיטות הבאות:

1. באתר לעיבוד/ מחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. במקרה זה, ניתן לפנות את הזבל בכל ימות השנה. המגדל יציג הסכם טיפולחיתום.
2. פיזור והצנעה בתוך 72 שעות בשדות חקלאיים. במקרה זה, ניתן לפנות את הזבל משטח הרביצה בתנאי עביוד מינימליים (לפי תנאים נוספים שיינתנו בתנאים לרישיון העסק).
3. במידה וממשיק המפטמה כולל ינון זבל גם בחודשי החורף, ייבנה משטח לאחסון הזבל. משטח האחסון ייבנה לפי ההנחיות הבאות:
א. כל המשטח יהיה מקורה.
ב. רצפת המשטח תהייה עשויה מבטון.
ג. יבנו מסביב לסככה (בצורה של אות "ח") קירות בטון בגובה מינימל של 1 מטר.
ד. שטח הסככה יתוכנן לפי נפח אחסון של 2.5 מ"ק/ ראש.
ה. בצד הפתוח של הסככה תיבנה גבשושית בגובה שלא יפחת מ- 20 ס"מ (לצורך מעבר ציוד מכני).
ו. רצפת המשטח תיבנה עם שיפוע כלפי פנים. השיפוע לא יעלה על 8%.
ז. הגג יגלוש כ- 1 מטר מקירות הבטון.

ב. בעל העסק יתקין מתקנים לאצירת אשפה ואריזות פלסטיק בהתאם לכמות הנאגרת במפטמה, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.

10. פגרים:

פגרי הבקר יסולקו מהמפטמה ויטופלו באחד מהאתרים והשיטות הבאות:

- א. הטמנה באתר פסולת מאושר.
ב. שריפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

11. חומרים מסוכנים:

חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי (כהגדרתם החוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ותקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו-1996), יאוחסנו בחדר אחסון סגור. החדר ישולט בשלט שעליו ירשם "חומרי הדברה" ו- "קוד תרום 2WE".

13.4.3 הנחיות נספח נופי-סביבתי למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות:

שתילת חורשות שיוף מצוי(נעץ מקומי) מדרום, מערב וצפון למבנה בשטח החלקה.
שתילת שדרת שיוף מצוי ממזרח למבנה, בין תעלת הניקוז למבנה. יש לתאם שתילה זו עם חברת חשמל בשל קו מתח גבוה העובר במקום.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה נתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית. בעוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בלינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ולא כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סמך זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
ממ"י - מחוז הצפון

יום ומגיש התוכנית: קיבוץ טירת צבי.

שם יו"ר
טירת צבי-קבוצת פועלים
להתיישבות שיתופית בע"מ

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 06-6934977 פקס 06-6938468