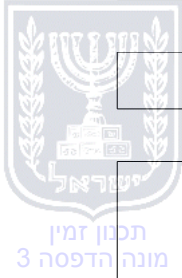


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0777508

ג/21558 חוות לולים - קיבוץ חניתה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
חבל אשר
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/09/2016

לאשר את התוכנית
13/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

השטח האמור להקמת חוות לולים וחממות, נמצא על אדמת מינהל בחכירת משרד הביטחון. השטח היה מיועד לשמש את הצבא כמרכז לוגיסטי, הצבא אף הכשיר את השטח לצורך זה, עבודות העפר כללו גם סלילת דרך גישה מסודרת והידוק של הקרקע. בפועל כיום הצבא החליט שלא לעשות שימוש במשטח, והשטח נותר חשוף וללא שימוש. בתמ"א 22 מוגדר השטח בתחום "יער נטע אדם" ובתמ"מ 2/9 מוגדר תחת ייעוד "יער נטע אדם מוצע", אולם בתכנית מתקנת "יערות חניתה מצובה" המתחם נגרע מתחום היער והפך לשטח חקלאי - זהו הקו הכחול עליו אנחנו מסתמכים. במסגרת עבודת ההכנה לקראת הגשת התב"ע החדשה פינינו למספר גופים, לדיון תכנוני מקדים ואף נערך סיור של נציגי הגופים הירוקים במקום וכן סיור נוסף של הוטרניר ממשרד החקלאות שאישר את המקום. למשרד הביטחון אין התנגדות להחלפת שטחים עם חניתה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/21558 חוות לולים - קיבוץ חניתה

ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0777508

שטח התכנית 16.270 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	215355
קואורדינאטה Y	776565

1.5.2 תיאור מקום

בין חניתה לשלומי, בסמוך לכביש המערכת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: חניתה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

בין חניתה לשלומי, בסמוך לכביש המערכת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18216	מוסדר	חלק		38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

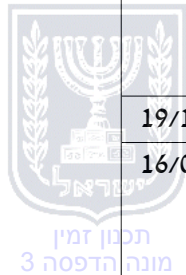
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 9
07/06/1984	2609	3060	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4459 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4459
14/08/2018	10808	7914	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16362 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16362



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוריה יבור-נוימן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוריה יבור-נוימן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		06/08/2019	מוריה יבור-נוימן	10: 39 07/08/2019		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 10000 0		06/08/2019	מוריה יבור-נוימן	14: 16 06/08/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	מוריה יבור-נוימן	17: 53 07/08/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	מוריה יבור-נוימן	13: 21 09/09/2019	נספח נופי סביבתי - תשריט נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה		64	10/12/2014	רונית טורק	09: 19 07/08/2019	נספח נופי סביבתי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	יעל רוזנפלד	17: 56 07/08/2019		לא
ניהול מי נגר	מנחה		19	10/10/2014	יעל רוזנפלד	09: 28 07/08/2019	פרשה טכנית לניהול וטיפול במי נגר עילי וניקוז לפי תמ"א 34 / ב / 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	יעל רוזנפלד	17: 56 07/08/2019	נספח ניקוז - תשריט	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	07/08/2019	אילנה גרשביץ'	17: 51 07/08/2019	נספח סניטרי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	קרן קיימת לישראל	קרן קיימת לישראל		קרן קיימת לישראל		(1)		04-8470307	04-8470268	IlanaF@kkl.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פס הירק, ת.ד. 45, קרית חיים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ חניתה	חניתה	(1)		04-9859676	04-9859680	Mazkirut@hanita.org.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת עיר ואזור	עורך ראשי	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים		(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
מהדנסת	יועץ תשתיות	אילנה גרשביץ'	54567	א.ב. מתכננים		(2)		04-7651960	04-6751166	ilana@abt.co.il
	יועץ סביבתי	רונית טורק			בנימינה- גבעת עדה	הדגן	3	077-5288085	077-5288085	turkronit@gmail.com



מנהל תכנון ומתכננים
מונה הדפסה 3



מנהל תכנון ומתכננים
מונה הדפסה 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(3)		04-6041720	04-6041721	yael@yael- eng.co.il
מודד	מודד	ראפת שאהין	1047	חץ הצפון	טירת כרמל	(4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(3) כתובת: ת.ד. 73.

(4) כתובת: ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יעוד קרקע למבני משק - חוות לולים וחממות קיבוץ חניתה, משטח שלומית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים מבני משק - חוות לולים, חממות ודרך גישה.
2. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
3. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.
5. התווית דרך גישה לחוות הלולים והחממות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	1
קרקע חקלאית	2



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
1.05	171	יער
98.95	16,098	קרקע חקלאית
100	16,269	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
92.33	15,021.77	מבני משק
7.67	1,247.54	קרקע חקלאית
100	16,269.32	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

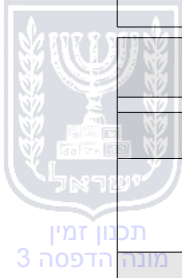


תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח זה ישמש להקמת מבני משק חממות וחוות לולים, וכל מבנה/ מתקן הנחוצים להפעלת תקינה.</p> <p>ב. בשטח זה יותר להקים: חממות, מבנים לאכסון עופות למינהן, מיכלים ומתקנים לאחסון מזון, מבני אחסנה, מיכלי מים, מיכלי דלק/ גז, מערכות חשמל כולל גנרטור, ציוד כיבוי אש, מתקן לסילוק פסדים, מבנה משרד, שירותים סניטריים, חדר טרנספורמציה. משטחי פריקה וטעינה, דרכי ושבילי גישה.</p> <p>ג. יותר להקים מתקנים פוטוולטאים ע"ג הגגות. היתר בניה להקמת מתקן פוטו וולטאי ניתן בכפוף להוראות תמ"א 10/ד10 ושינוייה.</p> <p>ד. שטח זה ישמש להקמת חוות לולים וחממות בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. חומרי הבניה עיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור).</p> <p>ב. צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית/ גג יהיו בגווני אפור מט עפ"י המצוי בשוק בעת ביצוע התכנית.</p> <p>ג. גדרות יזם ומבצע התכנית יחוייב בגידור מבני המשק. הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים, מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.</p> <p>ד. תאורה כל תאורה בתחום התכנית תכוון למרכז השטח. ימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של שטח התכנית.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. אשפה/ פסולת/ זבל יובטחו דרכי הטיפול בפסולת ובזבל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה כמו: ריבוי חרקים (זבובים ויתושים), מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים ושריפת פגרים. המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית. בכל מקרה, לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התכנית.</p> <p>ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. במידה ויתקבלו במשרד להגנת הסביבה תלונות לגבי ריח, יידרש בעל הלול לנקוט באמצעים נוספים למניעת ריחות.</p> <p>ד. במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>ה. שימוש בדלק במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר השימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/ או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.</p> <p>ו. אחסון הדלקים משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין, המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.</p>
ג	סביבה ונוף

4.1	מבני משק
	הנחיות נופיות : לאורך הגדר ההקיפית ובצידה החיצוני (במפלס דרך השירות) תלווה הגדר בצמחיה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	תא שטח 2 מיועד לדרך חקלאית על בסיס מצעים בלבד. שטח זה יהיה בגימור מהודק וללא אספלט.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות תאורה : כל תאורה בתחום התכנית תכוון למרכז השטח. ימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של שטח התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1)	40	6000			500	5500	1000	מבני משק

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הגובה המקסימאלי של המבנים לא יעלה על גובה המדרגה העליונה של המצוק- לפי גובה אבסולוטי של 171.3 מ' מעל פני הים. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש התכנית, יש לפנות למשרד הביטחון.
- מבנה הטרנספורמציה, מאצרה ומתקנים לאיסוף ביוב סניטרי יותר בתחום קו בנין. מרחקי הצבת המבנים/ קווי הבניין יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מרחק בין שתי יחידות לול יהיה 14 מ' לפחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית.

ביוב:

לולי גידול עופות:

- א. שפכים סניטאריים הומאנים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים, באם אין מערכת הולכה מאושרת באזור התכנית, ינוקזו השפכים הסניטאריים למיכל איסוף ייעודי בגודל מתאים, ויסולקו באמצעות ביוביות לפי הצורך.
- ב. לפני שטיפת הלול וחיטוי, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה: רצפתו, קירותיו, וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו בשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים.
- ג. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תיאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורט בנספח המים וביוב לתוכנית. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. כאשר תבוצע שטיפה ללול, ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם (מפריד מוצקים סטאטי) ומשם יפוגו השפכים אל פתרון הקצה.
- ה. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות, ייאגרו הנוזלים (מתשטיפי ניקיון הלול) עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע, עשוי מבטון או מפלסטיק ובנפח מתאים. במהלך עבודת שטיפת הלול יסולקו התשטיפים מניקיון הלולים, לאחר טיפול הקדם, ע"י ביובית, ויועברו אל מערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
- ו. טיפול הקדם לתשטיפים מניקיון הלולים יכלול שיקוע וסילוק מוצקים.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל שטח הגגות לשביעות רצון מהנדס הרשות ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למאצרות האשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים: 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים: 2.0 מטר



<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת : 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד : 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.3</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לפי תקנות החניה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סכמותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאים לביצוע:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות בינוי מפורטות הכוללות פתרון לתשתיות מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. תותר סטייה עד 20% בקביעת מפלסים סופיים ע"פ תכנון מפורט. א. זבל העופות בכל אחד מהמבנים ייאסף על-גבי משטח בטון שמעליו תבנה תקרה שתבלוט</p>	

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

- כחצי מטר משלושת צידי המשטח. המשטחים הנ"ל ימוקמו מזרחית למבני הלול המתכוננים.
- ב. איחסון הדלקים יהיה מחוץ לרדיוס מגן של קידוח מי שתיה.
- ג. תכנית לעבודות עפר תיקח בחשבון איזון חפירה/מילוי על-מנת לצמצם ככל הניתן את עבודות עפר באתר.
- ד. הלולים יהיו סגורים ומבוקרים ובמידה ויוכח כי קיים מפגע ריח על היזם להתקין מתקן לטיפול בריחות על מנת לטפל במפגע זה.
- 2. גובה התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף למימוש התכנית, יש לפנות למשרד הביטחון.
- 3. שבועיים לפני התחלת העבודות בשטח תישלח למשרד הביטחון הודעת הקמה.

תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הססמיים בתחום התכנית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בדרישות השירותים הווטרינריים לענין ענף העוף ובמיוחד ע"פ האגרת בנושא "תגבור הפיקוח והאכיפה הווטרינרית בשלוחות התרנגולות לפיטום ותרנגולי הודו לפיטום" מיום 21/6/2012 וכל הוראה אחרת בנושא אשר תצא מעת לעת.
- ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור משרד הביטחון.

6.7

סביבה ונוף

- נוף ונצפות:
- 1. יינטעו עצים בתחום התכנית ומסביבה על פי תכנית נופית שתוכן כתנאי להיתר הבנייה ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 2. תכנית נופית שתכלול פתרונות לצמצום השפעת נצפותה של החזית החמישית (הגגות) תוגש כתנאי להיתר בנייה לאישור המשרד להגנת הסביבה.

תשתיות:

משטחי גידול העופות יעמדו בדרישות הבאות:

- 1. יהיו עשויים בטון או אספלט, אטומים בפני חלחול נוזלים.
- 2. יהיו מקורים באופן שתמנע חדירת מי גשם.
- 3. שולי המשטחים יהיו מוגבהים בגובה שלא יפחת מ 30 ס"מ, כך שתמנע גלישת זבל משטח הגידול החוצה.
- 4. תאורת הלול תופנה אל תוך מתחם הלול כך שלא תיווצר פלומת אור שתהווה מפגע לסביבה.

מים ושפכים:

- 1. יותקנו מערכות איסוף וטיפול נפרדות לשפכים סניטריים, נגר עילי ותשטיפים.
- 2. הליך ניקוי הלול יבוצע בשני שלבים:
- שלב יבש הכולל ניקוי ואיסוף הפסולת מכל חלקי המבנה.
- שלב רטוב הכולל שטיפת כל חלקי הלול.

מי שטיפת הלול יפוננו למערכת הביוב העירונית/אזורית, תוך עמידה בערכים המותרים על פי כל דין ובהעדר חיבור למערכת שפכים עירונית/אזורית למיכל איסוף שפכים וממנו למתקן טיפול מאושר על פי כל דין.

נגר עילי:

שטח הלול יהיה מוגן מפני כניסת נגר עילי באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הלול ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז האזורית/מקומית/טבעית בלא שיבוא במגע עם הזבל.

חומרים מסוכנים:

1. חיטוי מבנה הלול יבוצע בפורמלין לפי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"ה 2005. החיטוי יבוצע ע"י אדם מורשה שבידו היתר בר תוקף ליישום פורמלין מכוח חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.
2. בתחום הלול יעשה שימוש רק בתכשירי הדברה מורשים על פי כל דין.
3. חומרי ההדברה יאוחסנו בארון/ מחסן ייעודי שיסומן בהתאם.
4. חומרים מסוכנים יאוחסנו על פי כל דין.
5. בצמוד למתחם אחזקת החומרים המסוכנים יוחזקו חומרי ספיגה וציוד מיגון אישי בהתאם לסוג וכמות החומ"ס המאוחסן בשטח הלול.

פסולת מוצקה:

1. פסולת מוצקה לרבות עודפי מזון תאוחסן במיכלים ייעודיים (אטומים ומכוסים) בהתאם לסוג הפסולת וכמותה ובאופן שימנע מפגעים לסביבה, לרבות מטרדי ריח, מזיקים, פיזור תשטיפים ופסולת לסביבה.
2. פינוי הפסולת יעשה בתדירות שתמנע מפגעים סביבתיים.
3. פסולת הלול תפונה ליעד מאושר (מתקן לעיבוד, טיפול או מיחזור זבל/ אתר סילוק פסולת מעורבת/ יישום כדשן או כמטייב קרקע בשדות חקלאיים- לאחר טיפול בזבל באמצעות קומפוסטציה או טיפול אנאורגני.
4. פינוי פסולת הלול תבוצע ע"י מוביל בעל רישיון עסק תקף להובלת פסולת, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, דליפת תשטיפים והפצת ריח ועל פי כל דין.
5. ינוהל רישום מפורט הכולל אסמכתאות לגבי כל פינוי זבל מהלול.

פינוי פגרים:

1. פגרים יפוננו בהתאם לתקנות מחלות בע"ח (פסדים) התשמ"א 1981 ועל פי כל דין.
2. פגרים עד סילוקם יאוחסנו במיכלים אטומים וסגורים.
3. תדירות פינוי הפגרים תבטיח מניעת מפגעים לסביבה.
4. במקרה של תמותת עופות המונית או חריגה יש לפעול על פי נוהל המשרד להגנת הסביבה "הנחיות לתיאום הטיפול בפגרי יונקים ועופות בעקבות תמותה המונית/חריגה".
5. ינוהל רישום מפורט הכולל אסמכתאות לגבי כל פגרים מהלול.

פסולת מסוכנת:

1. פינוי חומ"ס מהלול יבוצע על פי "תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א 1990.
2. בתחום הלול יקבע מתחם לאחסנת פסולת חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה שפג



6.7 סביבה ונוף	6.7
<p>תוקפם, אריזות תכשירי הדברה וחומרי ספיגה עם שאריות חומר. עמדה זו תוסדר על פי חוק ותשולט בהתאם.</p> <p>מניעת ריחות:</p> <p>במידה ויהיו תלונות על ריח יותקן חדר אבק סמוך למאווררים במטרה להפחית את פיזור האבק והריחות.</p> <p>מניעת מזיקים:</p> <p>ינקטו כל האמצעים למניעת גידול מזיקים וגרימת מטרדי מזיקים, לרבות זבובים, יתושים ומכרסמים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.

