הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0217109

יסעור - חוות לולים

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ יסעור מעוניין להקים חוות לולים ולשנות ייעוד משטח חקלאי למבני משק לצורך הקמת חוות לולים.
שטח התכנית כ-61 דונם. היקף השטח הבנוי- 8,600 מ״ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	יסעור - חוות לולים
	מספר התכנית	201-0217109
1.2 שטח התכנית		61.278 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל״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

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	חבל אשר
	קואורדינאטה X	211500
	קואורדינאטה Y	754300
1.5.2 תיאור מקום	מזרחית לקיבוץ כפר מסריק	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות :

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית לקיבוץ כפר מסריק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18098	מוסדר	חלק		5, 7
18188	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34/ ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2/ 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 4723	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4723 ממשיכות לחול.	3278	914	05/12/1985

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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				מיכל דור לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1				תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		19	01/03/2015	מאיר רוזנטל	05/03/2015	נספח ניקוז - מסמך	לא
סביבה ונוף	מנחה		15	19/06/2014	הדר רודין	19/06/2014	נספח נופי - מסמך	לא
תשתיות	מנחה		2	03/03/2015	אילנה גרשביץ	23/03/2015	פרשה טכנית נספח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1:1000	1	18/04/2016	מיכל דור לוי	18/04/2016		לא
ניקוז	מנחה	1:1000	1	01/12/2015	מאיר רוזנטל	24/12/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:500		27/10/2014	הדר רודין	27/10/2014	נספח נופי - תשריט	לא
תנועה	מנחה	1:1000		27/10/2014	מיכאל שמיס	27/10/2014		לא
תשתיות	מנחה	1:1000	1	03/03/2015	אילנה גרשביץ	05/03/2015	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	17/05/2016	מיכל דור לוי	18/05/2016		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

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	אחר			קיבוץ יסעור	יסעור	(1)		04-9960111	04-9960113	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : קיבוץ יסעור.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ יסעור	יסעור	(2)		04-9960111	04-9960113	

(1) כתובת : חרמון 2 נצרת עילית.

(2) כתובת : קיבוץ יסעור.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל דור לוי	110827	א.ב. מתכננים בע"מ	מגדל העמק	(1)		04-6444036	04-6444039	Michal_d@abt.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אילנה גרשביץ	54567	א.ב. מתכננים	מגדל העמק	(1)		04-6444036	04-6444039	ilana@abt.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	פריד סמרי	988		ג'דיידה-מכר	(2)		04-9965488	04-9965488	simri1@netvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	הדר רודין	135244	הדר רודין תכנון נוף	געתון	(3)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@gmail.com
יועץ ניקוז	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נצרת עילית	לולב	8	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 73.

(2) כתובת : כפר גדידה מכר.

(3) כתובת : קיבוץ געתון.

(4) כתובת : גילון, ד.נ. משגב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינוי ייעוד שטח חקלאי לייעוד מבני משק לצורך הקמת חוות לולים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע משטח חקלאי למבני משק

ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה

ג. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

ד. מתן אפשרות להקמת תחנת גז לא מאוישת בשטח חוות הלולים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	61.278

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	***תאי שטח***
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
מבני משק	1, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	240	0.39
נחל / תעלה / מאגר מים	260	0.42
קרקע חקלאית	60,780	99.18
סה"כ	**61,280**	**100**

מצב מוצע

יעוד	***מ"ר מחושב***	***אחוזים מחושב***
דרך מאושרת	243.92	0.40
דרך מוצעת	255.22	0.42
מבני משק	60,779.17	99.19
סה"כ	**61,278.31**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבני משק

4.1.1 שימושים

שטח למבני משק המיועד ללול ובו: מבנים ומתקנים נלווים לגידול עופות, מחסנים, סככות אחסנה, מבנים ומתקנים הנדסיים, רמפה לריכוז אשפה, איגום כלים, מבנים לשירותים נלווים ושירותים טכניים לפעילות ענף העופות, דרכי שירות ומשטחים, דרכים וחניות.

תא שטח 2 מיועד לעבודות פיתוח, אזור לוגיסטי ומתקנים הנדסיים הנדרשים לחוות העופות, כמו כן ניתן יהיה להקים בתא שטח זה תחנת גז לא מאוישת (ללא שטחי בניה) לפי הפירוט הבא:

-משטח בטון בשטח 2X6 מ' או 3X7.

-צנרת עילית ע"ג משטח הבטון בגובה 1 מ' מעל פני הקרקע.

-גדר רשת בתוך התחום המגודר ממילא ללולים.

-ארון חשמל.

כל שימוש פרט למצויין לעיל, יהווה סטייה ניכרת.

4.1.2 הוראות

א. אדריכלות

1. חומרי הבניה עיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנוור).

2. גדרות:

יזם ומבצע התוכנית יחוייב בגידור מבני המשק. הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. הגדר תלווה בשדרת עצים ו/או שיחים ו/או מטפסים.

3. תאורה:

כל תאורה בתחום התוכנית תכוון למרכז השטח. ימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של שטח התוכנית.

4. צבע הלולים יהיה צבע שישתלב בסביבה -אפור או צהבהב או חום צהבהב ובכל מקרה לא בוהק ולא ירוק כהה.

5. גובה ה-0.00 של הבינוי המוצע יהיה 1 מ' לפחות מעל פני הקרקע, בהתאם להנחיות רשות הניקוז.

ב. איכות הסביבה

אשפה/ פסולת/ זבל: יובטחו דרכי הטיפול בפסולת ובזבל בע"ח שימנעו ריחות ומפגעי תברואה כמו: ריבוי חרקים (זבובים ויתושים), מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים ושריפת פגרים.

המתקנים לאצירת פסולת וסילוק פגרים ימצאו בתחום התוכנית 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 התוכנית.

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

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

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.

אחסון הדלקים משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין, המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

תכנון זמין מונה הדפסה 25

4.1	**מבני משק**
ג	**סביבה ונוף** 1. לאורך הגדר ההקיפית ובצידה החיצוני (במפלס דרך השירות) תלווה הגדר בצמחיה מקומית המתאימה לאזור, כגון: חרוב, זית, שיזף מצוי ואלון תבור, אלה ארץ ישראלית, אלת המסטיק, ליד התעלות אשחר רחב עלים, שיח אברהם. 2. תעלת הניקוז שמסביב לחווה היא בעלת ערכות סביבתית גבוהה, יש לשמור את השטח שמדרום לחווה הכלוא בין תעלות הניקוז לחווה כחיץ טבעי, ללא ניקוז. הנגר הנקי משטח החווה ינוקז אליו במטרה ליצור בית גידול לח שיחזיק מים ברוב השנה. 3. הטיפול בתעלות יעשה בהתאם לאמנה שבין הרת"ג לרשות הניקוז מאחר ומדובר על תעלה בערכיות גבוהה.

4.2	**דרך מאושרת**
4.2.1	**שימושים**
	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, מרכיבי ביטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	**הוראות**

4.3	**דרך מוצעת**
4.3.1	**שימושים**
	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, מרכיבי ביטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.3.2	**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת								
		גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבני משק	1	1000	7500	500	25	7 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(2)
מבני משק	2	1000	500	100	10	7 (1)	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה לנייד שטחי בניה בין תאי השטח.

קווי הבנין בהתאם למסומן בנספח הבינוי. מבנה טרנספורמציה, מעצרה ומתקנים לאיסוף ביוב סניטרי יותרו בתחום קווי הבנין.

מרחקי הצבת המבנים / קווי הבנין יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מרחק בין שתי יחידות לול יהיה 12 מ' לפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הגובה המקסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

למעט מתקני מזון ומתקנים הנדסיים לשירות החווה כדוגמת מתקני סילו, אשר גובהם יהיה עד 12 מ'..

(2) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(3) כמסומן בנספח הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.3 איכות הסביבה

1. יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע. סילוק השפכים מתחום התכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין.
2. התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.

6.4 איכות הסביבה

מבנה הלול

א. רצפת המבנה

1. רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה מבטון או מאספלט. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ- 7-10 ס"מ לשנייה. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה, והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול.
2. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא/ים מבוקרים.

ב. חגורות בטון

בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים ובהתאם לשיפועי הלול, כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

ניקוז, מים ושפכים

1. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו. הדבר יעשה על ידי הגבהת הלול, או על ידי בניית סוללת עפר או על ידי חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעי.
2. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב- 1 מטר

תכנון זמין מונה הדפסה 25

6.4	איכות הסביבה

לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת ניקוז הטבעי.

3. שפכים סניטאריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו 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.

4. המערכת להובלת השפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.

5. לפני שטיפת הלול וחיטויו ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה . מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלוליות עומדות, ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואיים אחרים. אם לא יתקיימו דרישות אלה, יפעל האחראי על הלול כמתואר בסעיפים 6 , 7 ו- 8. מומלץ להכין מראש תשתית המתאימה למתואר בסעיפים 6, 7 ו-8 .

6. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.

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

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

פסולת חקלאית

1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה אטומות ומכוסה שתוצב בסמוך ללול.

2. בלולי רפד (לולי פטם, הודים ורביה בהם גדלים העופות על הרצפה, ובהם מצטברת הלשלשת על הרצפה) הזבל יפונה אל מכולה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. לאחר מילויה, המכולה תשונע מידית אל אתר הסילוק כשהיא מכוסה. בלולים חדשים בהם הלשלשת מפונית באמצעות סרט נע, תוצב מכולה מכוסה סמוך ללול. המכולה תפונה עם מילויה לאתר סילוק כשהיא מכוסה.

3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון :

א. אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית.

ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.

4. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל, והם יציגו מסמכים רלוונטיים.

5. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.

6. פגרי העופות יסולקו בשיטות הבאות, כמפורט בפקודת מחלות בעלי חיים פסדים 1981 :

א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר.

ב. כילוי בסיד במכלים אטומים בהתאם להנחיות האגף. תוצרי הכילוי יפונו לאתר פסולת מאושר.

ג. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

תכנון זמין מונה הדפסה 25

6.4 איכות הסביבה

ד. הפגרים יסולקו בתום כל מדגר לאתר סילוק פסולת מאושר.

חומרים מסוכנים ודלקים

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 ייעודיים. מכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.5 הפקעות ו/או רישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.6 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 תיליים מבודדים וכבלים אוויריים: 2.0 מטר

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

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.

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

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

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה ציון המיקום והמפלס של שסתומים אל חוזרים בשטח התכנית

תכנון זמין מונה הדפסה 25

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

והבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל שטח הגגות לשביעות רצון מהנדס הרשות ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, פתרון לביוב המתהווה בתחום התוכנית יהיה בהתאם ובאישור להנחיות משרד הבריאות לאיסוף שפכים שיווצרו בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

שפכים סניטריים שיווצרו בשירותים יופרדו מהשפכים שבלול וממי השטיפה, השפכים יוזרמו למערכת הביוב האזורית. אם אין מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בתא אטום בפני חלחול ויישאבו ליעד מאושר לפי הצורך.

תברואה:

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.

רצפת הלול:

רצפת הלול תהיה יצוקה בטון ואטומה לחלחול. הרצפה לא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה במהירות גדולה מ-10 בחזקת מינוס 7 ס"מ לשניה. הרצפה תהיה עמידה בפני כלים מכאניים, שטיפות וגריפה והיא תאפשר תחזוקה תקינה של הלול. הרצפה תהיה מנוקזת למוצא מבוקר. מומלץ לצקת את הרצפה שם שיפוע כלפי שנים, לתוך קולטן.

תשטיפים:

יש להפנות את טיפול התשטיפים שיווצרו מניקיון הלולים בין מחזורי גידול העופות לטיפול בתא מפריד מוצקים, טרם הזרמתם אל מערכת הביוב, באישור תאגיד המים והביוב האזורי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.8 ניהול מי נגר

נגר עילי:

מי הנגר העילי משטח התכנית יופנו לתעלת הניקוז האזורית הסמוכה

6.9 שרותי כבאות

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

6.10 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה:

1. איחסון הדלקים יהיה מחוץ לרדיוס מגן של קידוח מי שתיה.
2. תכנית לעבודות עפר תיקח בחשבון איזון חפירה/מילוי על-מנת לצמצם ככל הניתן את עבודות עפר באתר.
3. הלולים יהיו סגורים ומבוקרים ובמידה ויוכח כי קיים מפגע ריח על היזם להתקין מתקן

תכנון זמין מונה הדפסה 25

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	לטיפול בריחות על מנת לטפל במפגע זה. 4. עמידה בדרישות השירותים הוטרינריים. 5. קבלת חוו"ד גיאולוגי הואיל ובתחום התכנית עובר העתק פעיל. 6. ביצוע סקר היסטורי לקרקע לקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שהקרקע נקיה. 7. אישור המשרד להגנת הסביבה. 8. תנאי להיתר בניה לתחנת הגז - אישור רשות הגז.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית: 7 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תכנון זמין
מונה הדפסה 25