

100 - 8583 300



מס' תוכנית במחוז 305-0124859
קרית אתא - שפרעם
מתקן הנדסי צומת אבליים
תחנת שאיבה לביוב עירוני
 גוש 10260 ח' חלקה 71, 80 ו 81
יוזם: תאגיד סובב שפרעם בע"מ

משרד הפנים
 הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 21-05-2015
 נתקבל
 תיק מס'

נספח נופי סביבתי מנחה



מלח גבריאל - מהנדס
 מס' רישיון 119833
 אד' נוף עלא אבוריא
 מס' רישיון 119833

אד' נוף עלא אבוריא

Tel-0505-927-948; Sakhnin P.O.B: 1527RayaAla@Gmail.com

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 305-0124859
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853
 7.8.14 ביום



משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 19.12.14
 לאשר את התכנית
 יוסף משלב 31.5.15
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

עדכון 12.12.14
דצמבר 14

הודעה על אישור תוכנית מס' 305-0124859
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7055
 8.6.15 ביום

1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

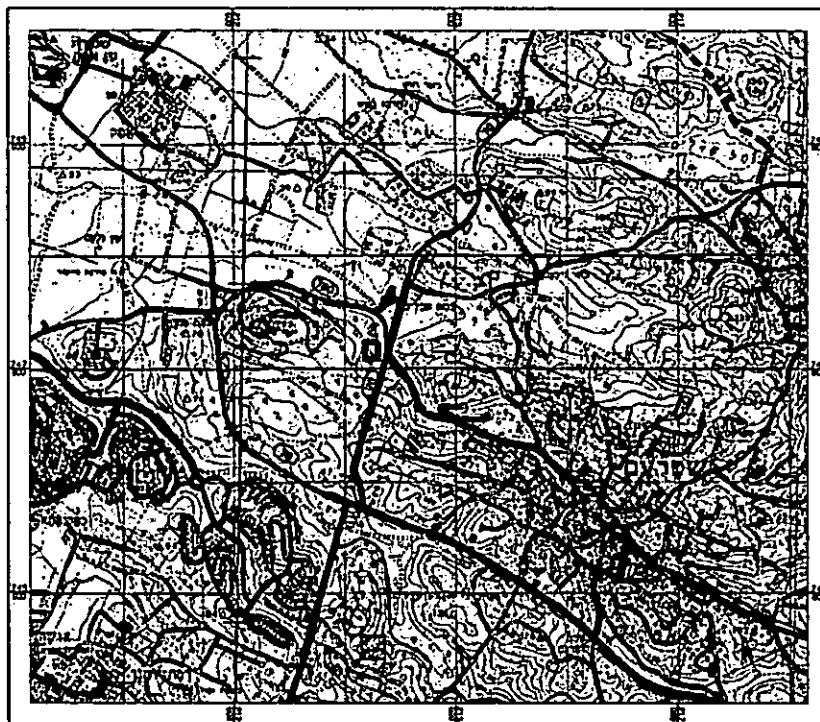




מתחם התחנה ממוקם בחטיבת נוף אזור שפרעם/ גבעת אלונים. תחנת השאיבה תמוקם בצומת אבלים ובכניסה המערבית לעיר שפרעם ומערבית לכביש מס' 70. בתחום רשות מקומית קרית אתא.

אתר התחנה ממוקם ביעוד חקלאי והתוכנית מציעה שינוי יעוד למתקן הנדסי. השטח בגובה כ- +44.0 מטר מעל פני הים. דרך הגישה אל המתחם מתפצלת מהדרך הגישה הראשית לעיר שפרעם.

המתחם שייך לחבורות קרקע רנדזינה חומות ובהירות (קוד חבורת קרקע B).



תרשים סביבה



אפיון נופי:

1.1 תאור תכנות הנוף:





המתחם המתוכנן ממוקם באגן ניקו קישון ובחטיבת נוף אזור שפרעם, סביבת האתר הקרובה מאופיינת בעיקר במטעי עצי זית עתיקים. בצדו הצפוני של המתחם עובר נחל עפרת שמתנקז לנחל שפרעם, שעובר במובל עד לתחנה וממנה ממשיך בזרימה באפיק הנחל. בצדו המערבי מטעי עצי זית עתיקים וגבעה טרשית במרחק כ- 200 מטר.

שטחים לשימור:

לאחר בדיקת תמ"אות 8,22 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.

אתרי עתיקות מוכרזים:

שטח התחנה לא נמצא בתחום הכרות אתרי עתיקות.

כניסה:

לכניסה למתחם דרך גישה מוצעת במסגרת תוכנית זו ברוחב 6 מטר שמתחברת לדרך כניסה ראשית לעיר שפרעם.

צמחיה:

בתוך גבולות המתחם ישנם 14 עצי זית עתיקים שמוצעים להעתקה (רצ"ב גיליון 1.2 – נספח עצים בוגרים, במסגרת התוכנית מוצעים להעתיק 3 עצים בחזרה למתחם- ראה גיליון 1.1 – תוכנית פיתוח נופית).

רגישות נופית:

המתחם בתוך אזור בעל רגישות נופית גבוהה. בשטח המתחם יש ערכי טבע מיוחדים שעלולים להיפגע מעבודות הפיתוח כגון עצי הזית.

2.2 אתרי ביקור ומסלולי טיול, שימושי קרקע:

אין בסביבת המתחם אתרי ביקור או מסלולי טיול. השימושים העיקריים בסביבת המתחם מאופייין בקרקעות חקלאיות ובמטעי זיתים. מזרחית למתחם ישנו מרכז מסחרי במרחק כ- 350 מטר, וצפונית לו במרחק כ- 500 מטר תחנת דלק ומרכז מסחרי בצמוד למתחם מצד מזרח ישנו עמוד חשמל מתחם גבוה.

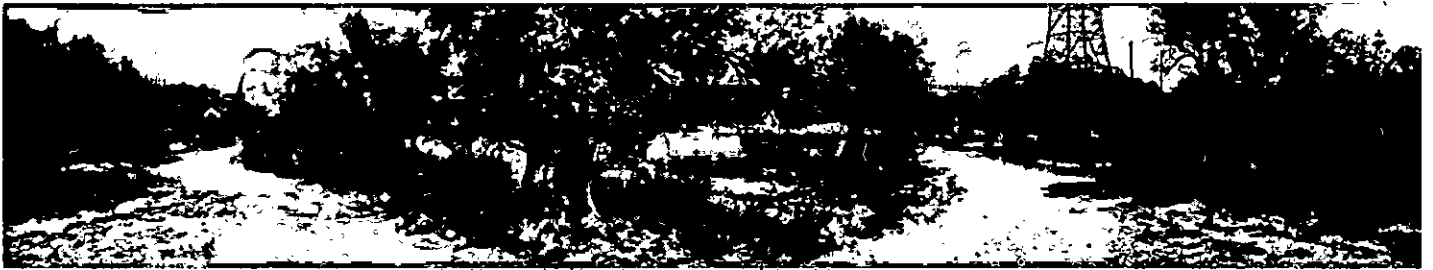
2.3 נצפות ותצפיות:

המתחם לא נצפה לנוסעים בכביש הגישה ליישוב ולא מכבישים 70, 781. בגלל מיקומו הנמוך מהסביבה, מטעי הזיתים. מהמתחם ישנם תצפיות לכל הכיוונים אולם לכיוון מזרח דרום נחסם בגלל כביש מס' 70 שנמצא יותר גבוה.



מתחם התחנה





מבט מהצפון אל שטח התחנה, עצי זית עתיקים



מבט אל מובל הניקוז, מימין בתעלה ובתמונה משמאל באפיק נחל שעוברים בצדו הצפוני של האתר



מבט אל עמוד חשמל מ.ג.

מבט אל המתחם מצד מזרח (דרך הגישה לשוב שפרעם)



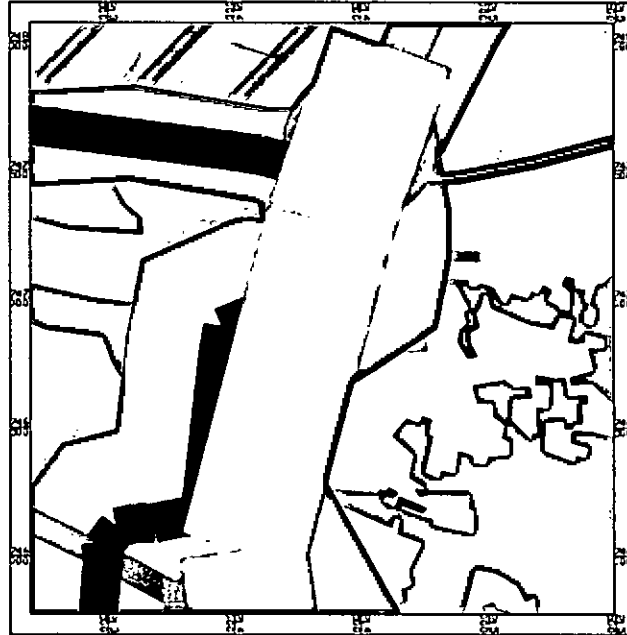
מבט אל מיקום דרך הגישה לתחם התחנה





2. השפעת מימוש התוכנית - ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים:

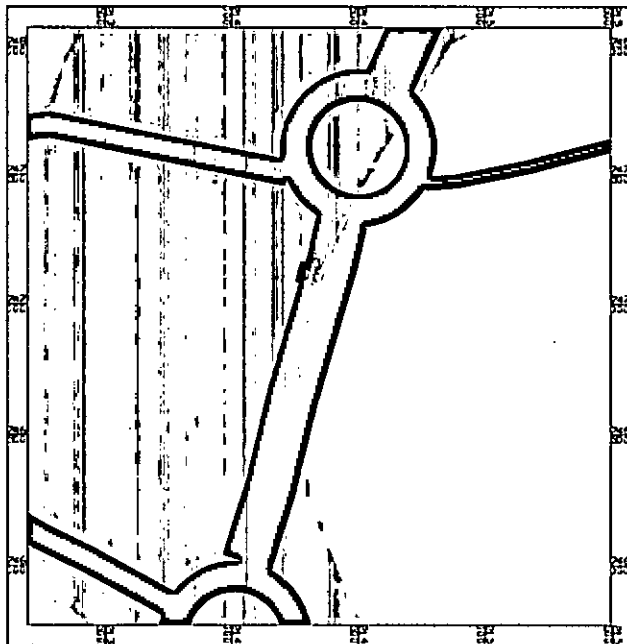
(1) תמ"א 35 - תשריט המרקמים:



ניתוח

נתונים: התוכנית נמצאת במרקם עירוני ועל גבול רצועת נוף. משמעויות: מימוש התוכנית המוצעת תואם את הקבוע בתשריט המרקמים, כולל הקפדה על כך שהבינוי המיועד אינו חורג מתחום המרקם העירוני. ובתנאי שהתכנון יבטיח את השטח הפתוח הדרוש להפרדה בין השטחים המיועדים לפיתוח או לבינוי לעניין, ואת רציפותה של רצועת הנוף.

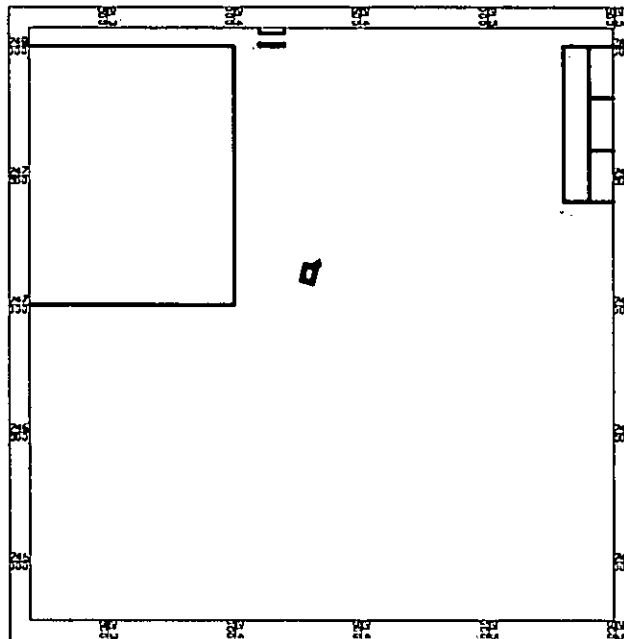
(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית - סביבתית גבוהה. משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב.



3) עתיקות



ניתוח נתונים: התוכנית אינה גובלת באתר עתיקות מוכרז.
משמעויות: אין



4) תמ"א 3/ב34 - נחלים וניקוז

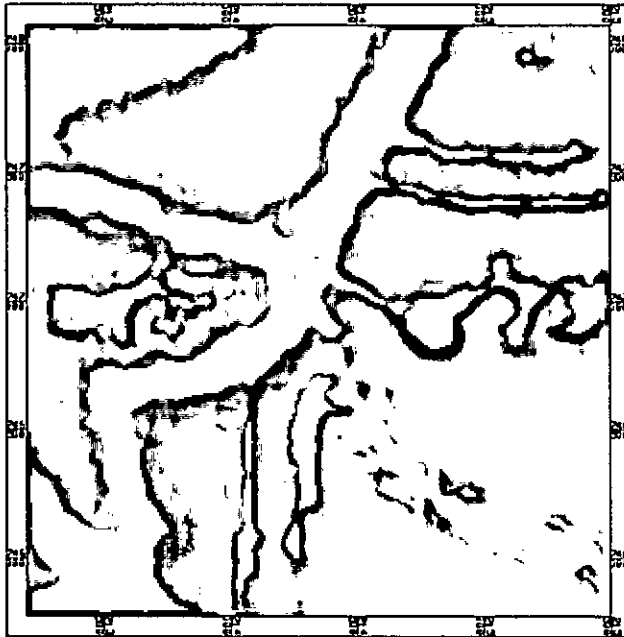


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בגבול נחל משני - נחל עפרת.
משמעויות: התכנון מבטיח המשך תפקודו כעורק ניקוז.





5) תמ"א 4/ב34 - איגום מים עילים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום

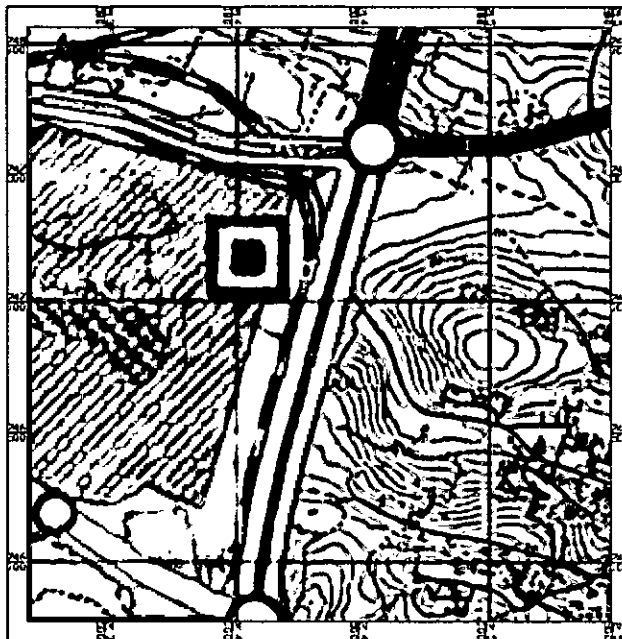


תמ"א 4/ב34
צינוט סיס טיליים, חחדרה
העשרה והגנה על מי תהום
פנינת מי תהום נמוכה



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום ג'- פגיעות מי תהום נמוכה.
משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).

6) תמ"מ 6- תשריט יעודי קרקע



תמ"מ 6 - תשריט יעודי
קרקע
שטח פתוח סידרי
אזור משולב למסודות
ציבורית/תעסוקה
מסדופיליני / אזורי

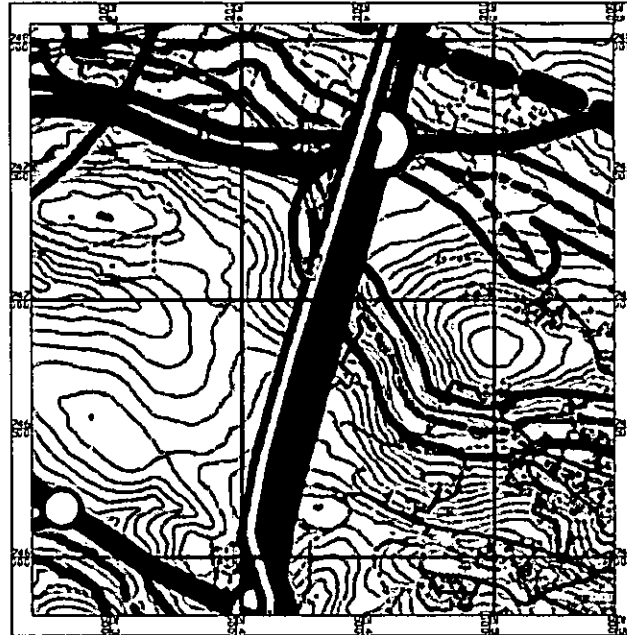


ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח פתוח עירוני ובצמוד לדרך מהירה.
משמעויות: ניתן לשנות גבול שטח פתוח עירוני כך שנשמרת רציפות השטחים הפתוחים





7) תמ"מ 6/3 - תשריט הנחיות סביבתיות, מים ושפכים



תנ"מ 4 - תשתיות ותשתיות סביבתיות, מים ושפכים מקרא:



ציד רצועה ארפיזינאלית להכנת סוגל קולחין בין שזורי



רצועת נחל ורגישות לניקוז



ניתוח נתונים: השטח מוגדר כ- שטח לרצועת נחל ורגישות לניקוז. משמעויות: התכנון מדגיש את המשך קיומו ותפקודו כנחל, ושהובטח כי לא יהיה בכך כדי לזהם את הנחל.





3. עקרונות תכנון:

1. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. כך שהבינוי המתוכנן ייטמע בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה. יש לתכנן רצועות ירוקות בהיקף המתחם בפיתוח אקסטנסיבי.
2. תבחר צמחיה בעלת דימוי נוף מקומי. בנוסף לעצי הזית המועתקים מומלץ לטעת עצי דקל, ברוש, חרוב, כליל החורש, שקד וכולי. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
3. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.
4. בגלל הפרש הגובה שנוצר בין מפלס מתוכנן לקרקע טבעית יש לתכנן קיר תומך ובכדי לצמצם את נוכחותו בסביבה. יש לשתול בערוגות הגינון עצים, שיחים משתלשים ומטפסים.
5. בגלל מיקום התחנה בצמוד לכביש הגישה ולכביש 70 ולאזור תעסוקה עתידי בצד מערב יש לתכנן חזית ייצוגית הן בגמר ציפוי המבנים והן בנטיעת עצים כגון דקלים, עצי זית ושיחים פורחים ייצוגיים.



ב. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה.
2. בתכנון מפלס המגרש יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי מילוי.
3. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית.
4. חומר גמר חזית קירות תומכים יהיה בגמר אבן טבעית.
5. בגבול שבין מתחם התחנה לשטחים הפתוחים יבוצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 3.5 מ'. הקירות יבנו עם חזית אבן לקט מקומית. מעקות וגדרות יהיו באופי "אזורי - שקוף - מפרופילים או רשתות מתכת. רצועת העבודה לצורך הקמת הקיר תשוקם עם סיום בנית הקיר.
6. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: דקל מצוי, כליל החורש, אדר סורי, מילה, עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תאנה וכדי. הגינון ייעשה תוך שילוב מיני שיחי חורש וגיאופיטים. יש להדגיש שלא ינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
7. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדר סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.
8. יש לתאם את עבודות הפיתוח והשיקום הנופי עם רשות הטבע והגנים.
9. התחנת תגודר בגדר אשר תמנע כניסה של חיות בר לתחום התחנה.





10. התאורה בתחנה תופנה כלפי פנים ולא החוצה ותהיה תואמת למסמך התאורה של רשות הטבע והגנים שהוכן ע"י דר' נועם לידר.

ג. פרוט ותאור רצועת גינון בהיקף התחנה:

1. בהיקף המתחם תתוכנן רצועת גינון אקסטנסיבי בכדי לשלב את המתחם עם הסביבה הקיימת. רצועה זו תגונן בצמחייה מקומית כמוזכר לעיל.



ד. הנחיות לפיתוח נופי במתחם:

1. העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה.

2. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום משטחים תפעוליים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, פרטי פיתוח מיוחדים.

3. תצורף תוכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה.



4. העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ה. הנחיות לפיתוח מבנה תחנת השאיבה:

1. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח התחנה שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.



2. תפותח רצועת גינון בגבולות המתחם ברוחב מינימלי 1.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחייה משתלשלת ומטפסים, שיחים ועצים בוגרים.





6. הוראות והנחיות סביבתיות:

להלן סעיפי הנחיות סביבתיות:

א. תנאים להיתר בניה:

1. פינוי עודפי עפר

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי/ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.



2. מסמך סביבתי

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.

- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התש"ל – 1970.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- התחנה תיבנה ותופעל בהתאם לכתוב במסמך "הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה לשפכים", כפי שמופיע באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.



ב. תשתיות:

1. תיעול וניקוז

- ביצוע פתרון הניקוז יהיה על פי העקרונות המוצעים בנספח הניקוז.
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל שטח התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ביוב

- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.



3. ניקוז גגות

- אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתוכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הוועדה המקומית.

ג. בניה משמרת נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.





מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

2. תכנון שטחי גינון - בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום רצועות הגינון יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו.
3. תכנון דרכים וחניות, משטחי תפעוליים - בתכנונם ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



ד. פסולת יבשה:

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר בהתאם להנחיות תכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, סעיף 8.5.
 - א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
 - ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - ג. חציבה ומילוי
 - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 - בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 - הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. עבודות שאינן טעונות היתר
 - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
 2. תוכניות מיקום לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

