



יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

Ya'ad Architects & Planners Ltd.

19.08.07  
0701R6207

**ביר אל מכסור – פרק סביבתי**  
**(בדו"ח נופי-סביבתי**  
**בהתאם לדרישות תמ"א 35)**

חוכן ע"י: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.ג. משגב 20155  
טל: 9902215-04, פקס: 9909990-04

כולל נתונים מתוך פרק סביבתי בתכנית האב שנערך ע"י אורית כפרי

אוגוסט 2007

הודעה י"ל אישור תכנית מה: 14093  
נדרסמה בילקוסי הפרסואלים מס'  
מיום

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
14093 אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.8.10 לאשר את התכנית  
מנהל מינהל התכנון  
אורית כפרי  
יו"ר הועדה המחוזית

יעד ד.ג. משגב 20155 • טלפון: 9902215-04 • פקס: 9909990-04

Ya'ad 20155 Israel • Tel: 972-4-9902215 • Fax: 972-4-9909990  
E-Mail: office@yaad-arc.co.il



מנהל התכנון והבניה

## ביר אל מכסור – פרק סביבתי (בהתאם לדרישות תמ"א 35)

### 1. תאור הסביבה

#### 1.1 מלאכה ותעשייה

- בכפר מספר אזורי תעסוקה שהתפתחו בשטחי המגורים: מפעל בלוקים, מרכזים למכירת חומרי בנין, איטליזים, נגריות ומוסכים.

#### 1.2 גידול בעלי חיים

- בישוב קיימים היום למעלה מ- 2100 בעי"ח על ידי כ- 50 מגדלים, ביניהם 4 עדרים גדולים (מעל 200 ראש) ומעל 20 עדרים בינוניים (מעל 50 ראש), יתר בעי"ח הם בגידול פרטי של כ 5-10 ראשי צאן בצמוד לבית המגורים.

#### 1.3 פסולת מוצקה

- בישוב כיום אין אתר מוסדר לאיסוף פסולת גושית קיימים שני אתרים מאולתרים, לא מוסדרים ופסולת רבה מפוזרת על שטח רב על הגבעה המזרחית שליד בית הספר העל-יסודי ולאורך הדרכים.

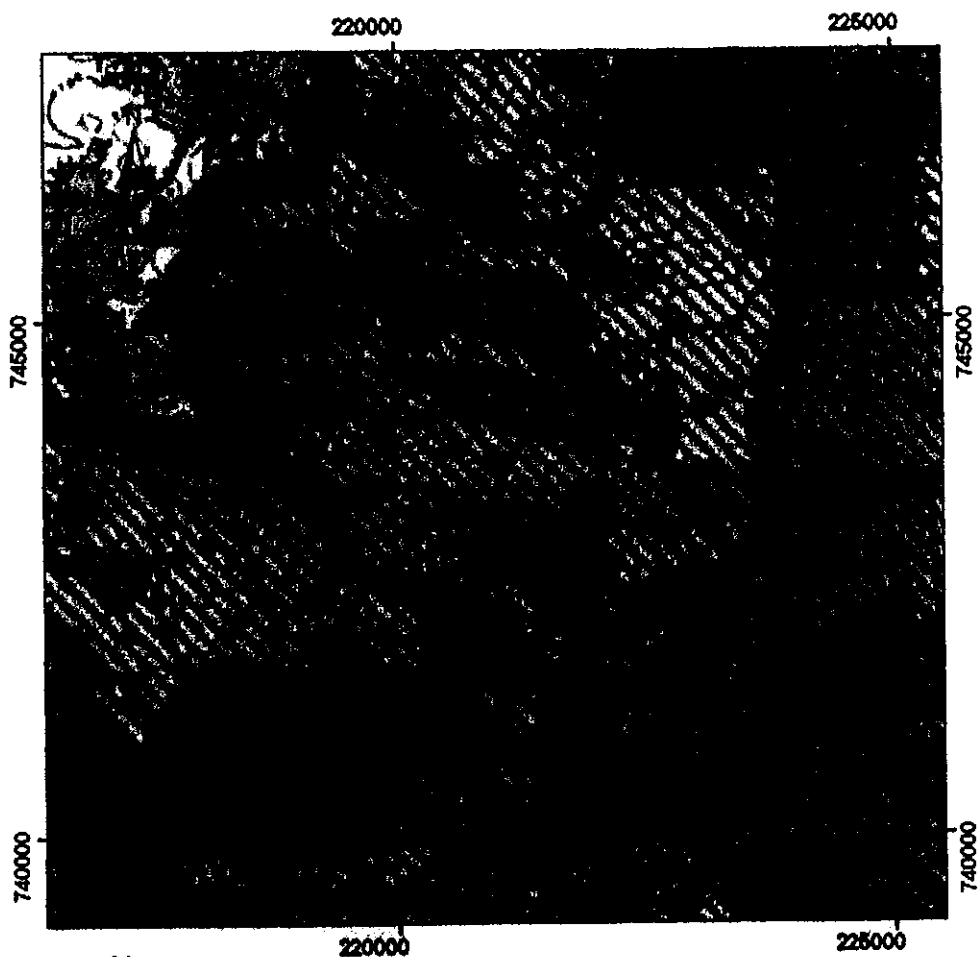
#### 1.4 מחצבות

- שטחים בצפון הישוב הקיים ואזורי הרחבה חודרים לתחום השפעת מחצבה ע"פ תמ"א 14.

#### 1.5 יחס לתמ"א 35

- ע"פ תשריט חמרקים הישוב מוגדר כישוב מיוחד גדול, כל תחום הישוב נמצא במרקם שמור משולב עם חדירות שטחי יער בצפון ובמזרח. (ראה תרשים מצ"ב)
- ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות נמצא כל הישוב בשטח רגישות גבוהה וצפונו נמצא על שטח רגישות למשאבי מים. (ראה תרשים מצ"ב)

# ביר אל מכסור - על רקע תמ"א 35 - מרקמים






N  
1:50,000

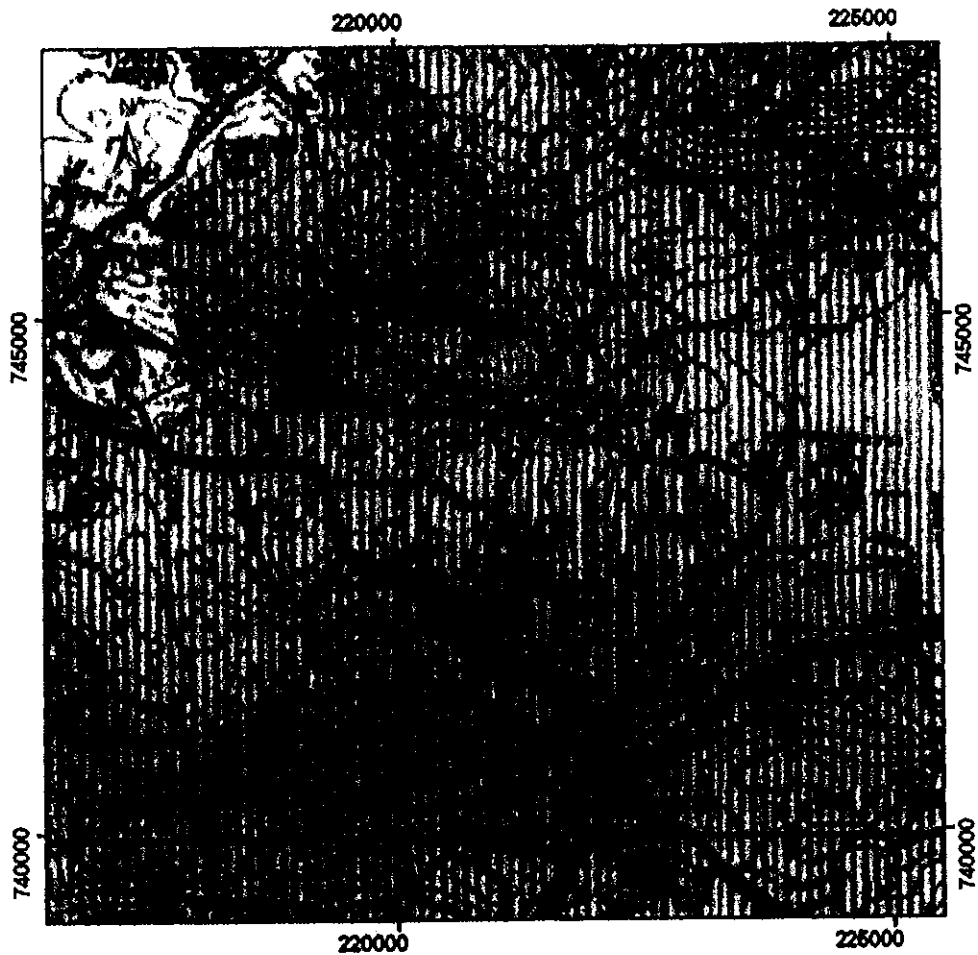


g:\arch\6207\tama\35-mekamim

## מקרא

- גבול תכנית מוגנת 
- מרקם שמור משולב 
- מכלול נופי 
- תמ"א 8 
- ישוב מיוחד גדול 


# ביר אל מכסור - על רקע תמ"א 35 - הנחיות סביבתיות



1:50,000

מקרא

גבול תכנית מוצעת 

רשימת סביבתית גבולה 



g:\arch\6207\ama\35-aviv

## 2. ניתוח ומסקנות

### 2.1 תעשייה

- יש להגדיר אזור לתעשייה ומלאכה ולעודד את העברתם של עסקים הקיימים בשטחי המגורים אל האזור שיוקצה.

### 2.2 גידול בעלי חיים

- יש צורך בהקצאת שטחים שייועדו לגידול בע"ח, במיקום ובמרחק אשר יהוו פגיעה מינימאלית בתושבים. יש לאתר לשם כך שטחים שאינם בבעלות פרטית, על מנת לאפשר שימוש בשטח לכלל האוכלוסייה. בתכנית האב ובשלבים המוקדמים של תכנון זה הועלו חלופות שונות למיקום אתרים למבני משק.

### 2.3 פסולת מוצקה

- יש להקים שתי תחנות מעבר לפסולת, שישרתו את כל הישוב, ויחליפו את האתרים המאולתרים. בשלב מוקדם של התכנון נבדקו חלופות למיקום אפשרי לתחנות המעבר.

### 2.4 מחצבות

- יש לערוך תיאום עם מפעילי המחצבות, על מנת שתוכן עבור המחצבות תכנית מפורטת המגדירה במדויק את תחום השפעת המחצבות, על מנת שניתן יהיה לאפשר את הפיתוח בשטחים הנמצאים כיום בתחום ההשפעה המסומן ע"פ התמ"א אך אינו נתון להשפעה בפועל

## הוראות סביבתיות:

### א. הנחיות סביבתיות:

#### 1. אזורי מגורים ואזורים למבני ציבור:

- 1.1. לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
- 1.2. לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

#### 2. אזור תעסוקה, מסחר ושרותי דרך

- 2.1. לתכנית הבינוי יצורפו כנספחים :  
תכנית ניקוז מאושרת על ידי רשות הניקוז.  
תכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.2. התניית קבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק: כל עסק שהפעלתו עשויה, לפי שיקול הועדה המקומית, לגרום למפגעים סביבתיים, וידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.
- 2.3. ביצוע פתרונות מתאימים לפני איכלוס: קבלת טופס 4 / חיתר לאכלוס בפועל לעסקים, תהיה מותנית באישור הגורם הסביבתי במועצה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.
- 2.4. הוראות למניעת מפגעים:
  - 2.4.1. רעש - בכל מקרה בו צפויה חריגה מההספק המרבי המותר, על העסק יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מבניין המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.
  - 2.4.2. שפכים - כל עסק המייצר שפכים תחליכיים או תעשייתיים אחרים, יקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות-המוגשות בבקשה לחיתר בנייה, המיועד למתקני טיפול בשפכים.
  - 2.4.3. פסולת מוצקה - על בעלי העסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.
  - 2.4.4. חומרים מסוכנים - עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר, יהויב להכין ולהגיש לגורם הסביבתי המוסמך במועצה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.
  - 2.4.5. זיהום אוויר - פליטת מזחמי אוויר בתפעול שוטף לא תגרום לעליה בריכוז המזהמים בגבולות העסק, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992.

**3. אשפה:**

- 3.1 מיקום מתקני אצירת האשפה בישוב, יהיו בהתאם לשיטת הפינוי המקובלת ולפי הנחיות הרשות המקומית.
- 3.2 פסולת ביתית תסולק למטמנות מאושרות בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.3 פסולת גושית, חקלאית וגזם תפונה לרמפה ומשם תסולק בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.4 פינוי פגרים ופסדים לאתר האיסוף, יעשה בדרך ובתדירות שתקבע על ידי תברואן המועצה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

**4. כללי:**

- 4.1 שיקום נזקי חציבה בסלעי גיר: סלילת כבישים והנחת תשתיות שיכללו חציבה יתויבו בטיפול נופי לשיקום נזקי החציבה, כפי שתקבע הועדה המקומית.
- 4.2 מניעת מטודים בעת בניה: כל בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תציג פתרון לעבודות עפר - שפכים, מילוי, הפירה וניקוז באופן שהפגיעה בסביבה תחא מזערית, ולשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית. מפעיל האתר אחראי לפינוי פסולת הבניה לאתר פסולת גושית שאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.