



תכנית מס' 256-0433664

תכנית מתאר מקומית כוללנית בוקעאתה



דו"ח סביבה



מרץ 2018



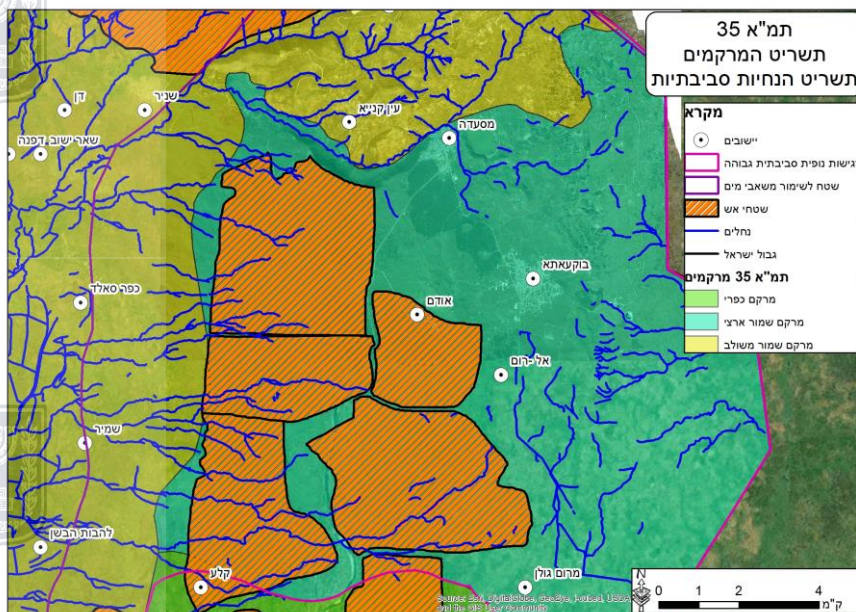


א. תקציר המצב הקיים

היישוב בוקעאטה הינו יישוב דרוזי הממוקם בצפון רמת הגולן בין הר החרמונית והר ורדה ברום של 1,070 מטרים מעל פני הים. היישוב ממוקם על כביש 98 ומהווה דרך ראשית ליישובי צפון הגולן ולאתר החרמון. צביון היישוב הינו כפרי-חקלאי והוא מוקף שטחים פתוחים. בסמוך ליישוב מספר אתרי טבע ונוף מתויירים וביניהם: שמורת יער אודם, הר בנטל, ברכת רם, נחל סער ועוד.

1.1 רקע תכנוני

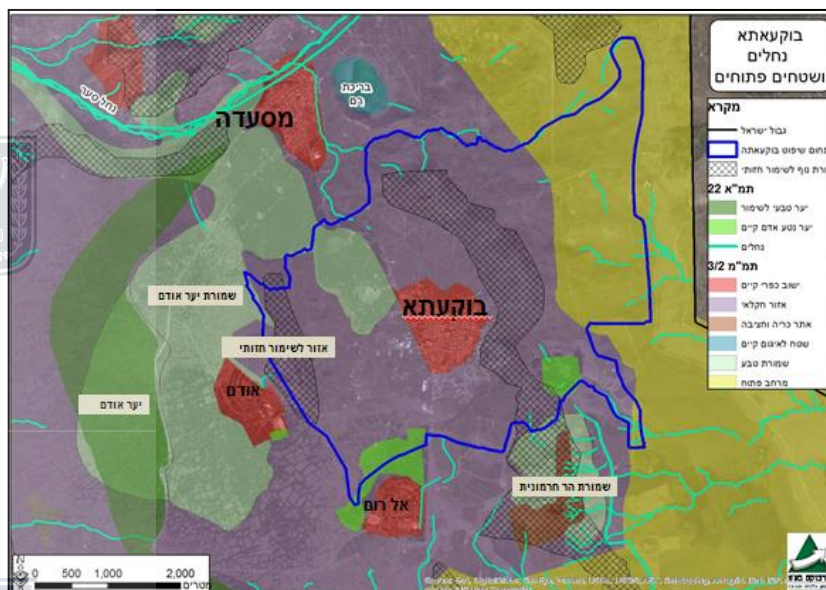
תמ"א 35



שטח השיפוט של היישוב מוגדר ע"פ תמ"א 35 כשטח **מקום שמור ארצי**. מטרתו שימור מרחבים גדולים ורציפים של שטח פתוח וערכי טבע, חקלאות ונוף במגמה לעודד פעילויות שונות בתנאי שאלו משתלבים בנוף ותוך צמצום הפגיעה בסביבה.

ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות של תמ"א 35 השטח מוגדר כבעל רגישות נופית סביבתית גבוהה וכשטח לשימור משאבי מים.

שטחים פתוחים בבוקעאטה וסביבתה



ע"פ קומפליציית תמ"א 22 ותמ"מ 2/3 ניתן לראות כי היישוב בוקעאטה מוקף בטבעת הקרובה בשטחים חקלאיים. בטבעת הרחוקה יותר שמורות טבע ויערות (ממערב, מדרום, ומדרום-מזרח).

בשטח השיפוט של בקעאטה מוגדרים אף "אזורים לשימור חזותי", עליהם חלות מגבלות של בניה לגובה או ביצוע פעולות של חציבה, חפירה ומילוי העלולות לגרום לפגיעה בטקסטורה של הצורה.

ע"פ סקר השטחים הפתוחים של המשרד להגנת הסביבה, שטח השיפוט של בוקעאטה נכלל תחת חטיבת צפון הגולן ומוגדר כשטח בעל רגישות שטחים פתוחים כוללת גבוהה קיצונית.

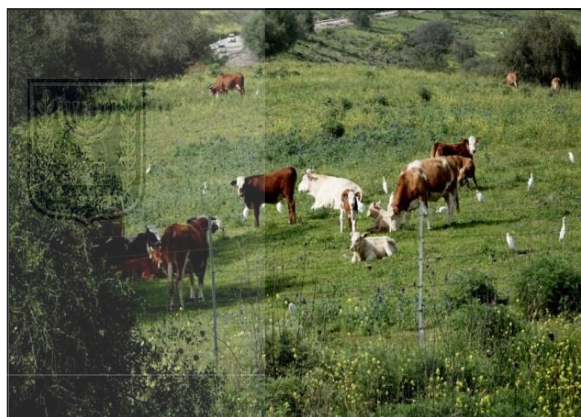




1.2 סוגיות סביבתיות

אגרוקולוגיה

תושבי היישוב בוקעאתה עוסקים במגוון ענפי חקלאות ביניהם: גידולי גפנים, מטעים, רעיה וגידול צאן ובקר. ביישוב מגדלים באופן שוטף כ-2,600 ראשי בקר וכ-1,200 עזים וכבשים. גידול העזים והבקר נעשה בדירים וברפתות הפזורים בחלק הדרום-מערבי של היישוב. הוסכם על-ידי המועצה, משרד החקלאות, והוועדה המקומית כי שטח זה של היישוב ישמש כשטח ייעודי לדירים ומבנים חקלאיים. השטח הייעודי טרם הוסדר מבחינה תכנונית ובמצב קיים ניתנים היתרים לדירים של עזים בלבד אך לא למכלאות מפטמות של כבשים ובקר.



כמו כן, קיימים 4 בתי קירור לתוצרת חקלאית המכילים אמוניה. אופן אחסון האמוניה בבתי קירור אלה נבדק באופן שוטף ותחת פיקוח מכבי אש.

רעיית בקר

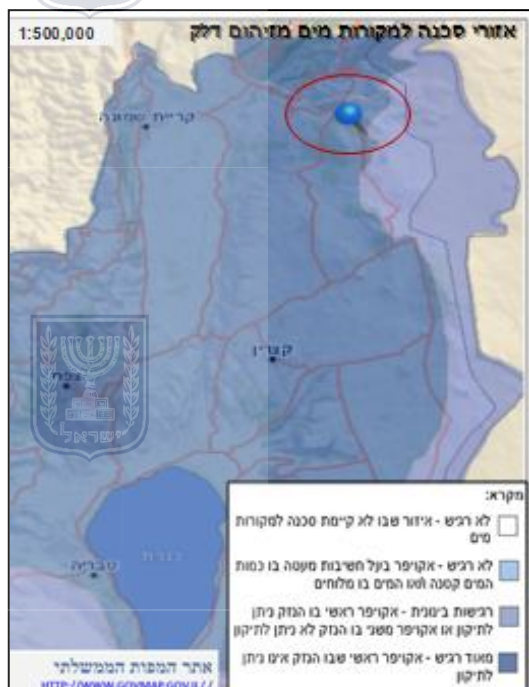
רעיית הבקר ביישוב בוקעאתה אינה מוסדרת ואינה מתואמת עם רשות המרעה שבמשרד החקלאות. הרעייה מתבצעת בשטחים הפתוחים הסובבים את היישוב ובשטחים החקלאיים של תושבים ויישובים סמוכים אחרים. לרעייה לא מבוקרת נלווה פוטנציאל רב לפגיעה במיני צמחים בע"ח, ומערכות אקולוגיות.

ריסוס חקלאי

היישוב בוקעאתה מוקף שטחים חקלאיים מעובדים שונים, בהם מתבצע דישון וריסוס לא מבוקר. כמו כן, ישנה תופעה של חפירת בורות מים פרטיים על-ידי חקלאיים באזור לצורכי השקיה היוצרת חשש לזליגת חומרי ריסוס ודישון אל מי התהום. כיום, חסר נוהל מוסדר ליישוב לטיפול בחומרי ההדברה.

מי תהום

היישוב בוקעאתה הינו חלק מאגן ההיקוות של הכנרת וממוקם בתוך רצועת אקוויפר החרמון. אקוויפר החרמון הינו מאגר מי תהום המצוי בתוך שכבות סלע הגיר של הר החרמון. מי האקוויפר מחלחלים ונובעים בשולי החרמון, במזרח סוריה ובמערב ישראל. מי המעיינות אלו הם המקורות המרכזיים של נהר הירדן ומזרימים מדי שנה כ-560 מלמ"ק מים אל הכנרת. ע"פ נציבות המים והמשרד להגנת הסביבה היישוב בוקעאתה ממוקם באזור שבו קיימת **סכנה בינונית** למקורות מים מזיהום דלק. במועצה תחנת דלק בעלת רישיון עסק, בה נערך ניטור חודשי לאיכות המים. נוסף על כך **ברחבי המועצה, בתוך אזורי המגורים, פועלות 4 תחנות דלק פיראטיות** המהוות סכנה בריאותית וסכנת זיהום למקורות המים.





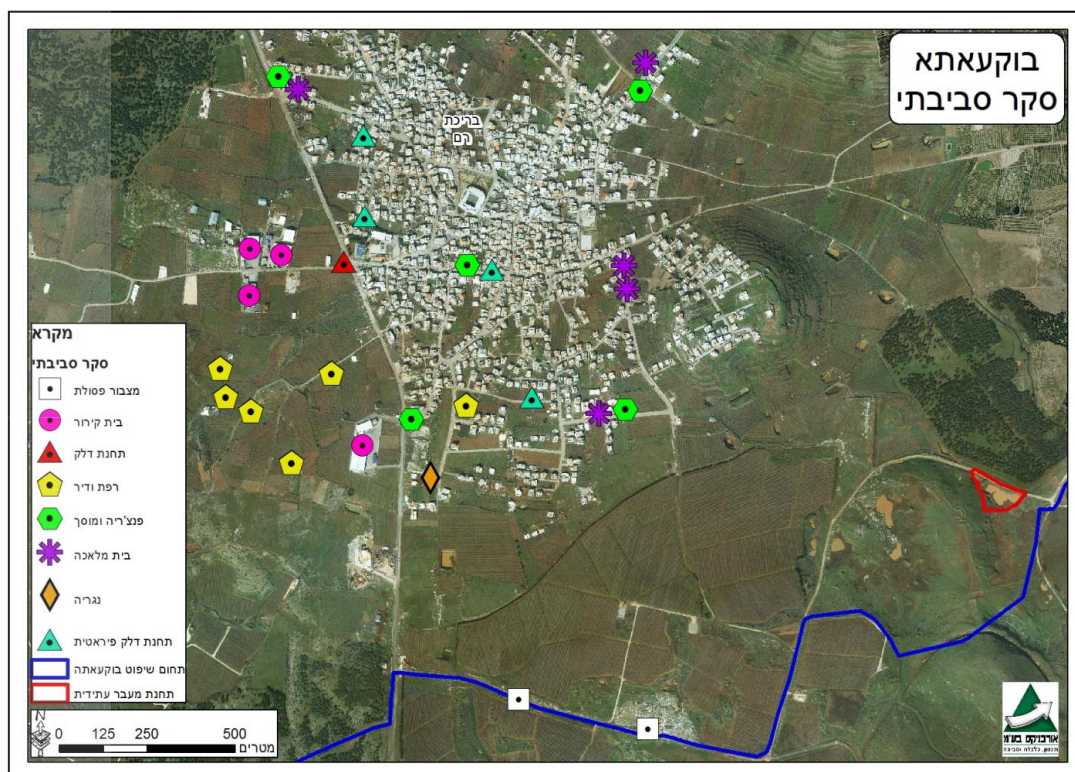
פסולת

תושבי בוקעאתה מייצרים כ-2,100 טון פסולת ביתית בשנה המהווים כ-850 גרם פסולת לנפש ליום (נמוך מהמוצע הארצי). הפסולת הביתית של היישוב מפונה על ידי המועצה בעזרת משאית דחס לתחנת מעבר במסעדה ומשם לאתר ההטמנה תאנים. המועצה מקדמת בימים אלה יחד עם היחידה הסביבתית את יישום חוק האריזות במסגרתו ייחתם חוזה התקשרות מול תאגיד ת.מ.י.ר. בשטח השיפוט של המועצה (בדרך לחרמונית) ישנו אתר פינוי פסולת פיראטי. אל האתר מושלכת פסולת מסוגים שונים לרבות פסולת בניין, גושית, פגרים ועוד.

נכון להיום לא קיים במועצה פינוי מוסדר לפסולת הגושית. המועצה פועלת בימים אלה יחד עם היחידה הסביבתית גולן להקמת תחנת מעבר לפסולת יבשה (גושית) ופסולת בניין. גם הטיפול בפגרים ופסדים אינו מוסדר וכתוצאה מכך נוצרים מפגעי ריח ותברואה קשים ברחבי היישוב וסביבתו.

סקר סביבתי

במסגרת ניתוח מצב קיים בשלב א' של תכנית המתאר, נערך ע"י חברת אורבניקס סקר שטח בליווי מהנדס המועצה, למיפוי העסקים והפעילויות בעלות פוטנציאל להשפעה סביבתית. ברחבי המועצה פועלים כ-125 עסקים. מרבית העסקים ביישוב פועלים ברישוי או בהליכי קבלת רישוי מטעם המועצה וגורמים נוספים כגון כיבוי אש (הרישוי הקיים אינו רשמי וכי מדובר ברישוי זמני הנותן מענה נקודתי לבעיות התב"ע). מבין העסקים הבעייתיים מבחינה סביבתית, זוהו כ-2 מוסכים, פנצ'ריה ובית מלאכה לאלומיניום. עסקים אלו פועלים ללא תשתיות לטיפול בשמנים, בדלקים ובפסולת תעשייתית ומהווים פוטנציאל לזיהום מים וקרקע.



תחום השפעת המטרדים הסביבתיים הינו החל מהטווח הסמוך-המידי (כגון: רעש מבתי עסק הפועלים ליד בתי מגורים) ועד לכלל היישוב ואף מחוצה לו (כגון: ריחות מאזורי גידול בע"ח ומפסולת הפיראטית, חומרים מסוכנים, זיהום מים וקרקע מדלקים, מפגעים תברואתיים וכיו"ב). במסגרת הכנת הסקר לתכנית המתאר הכוללת, לא ניתן להגדיר את רדיוסי ההשפעה של המטרדים היות ונדרשת בדיקה של משתנים שונים כגון: הידרולוגיה (סוג הקרקע, מי התהום), ניטור בשטח (רעש, ריח), תנאים מטאורולוגיים לרבות כיווני רוחות, תשאול תושבים ועוד. כמו כן, בקביעת רדיוסי ההשפעה, יש להתיחס גם לחוקים ותקנות הנוגעים למרחקים המותרים בין מטרדים סביבתיים לשימושי קרקע רגישים.





איכות האוויר

בוקעאתה ממוקמת ברובה מזרחית לכביש 98, המהווה ציר גישה ראשי ליישובי צפון הגולן ולאחר החרמון. איכות האוויר ביישוב אינה מנוטרת כיום ותחנת הניטור הסמוכה ביותר ליישוב מרוחקת עשרות ק"מ קו אווירי מהיישוב ומוצבת בכרמיאל. באופן יחסי, כמות ה- NO_x ממקור תחבורתי הנפלטת לאורך כביש 98 העובר בסמוך לחלק הבנוי ביישוב נמוכה יחסית. ע"מ לשלול לחלוטין קיום פוטנציאל זיהום אוויר ממקור תחבורתי בכביש 98, ההמלצה היא לערוך ניטור מזהמי אוויר לציר זה.

הטיפול בשפכים

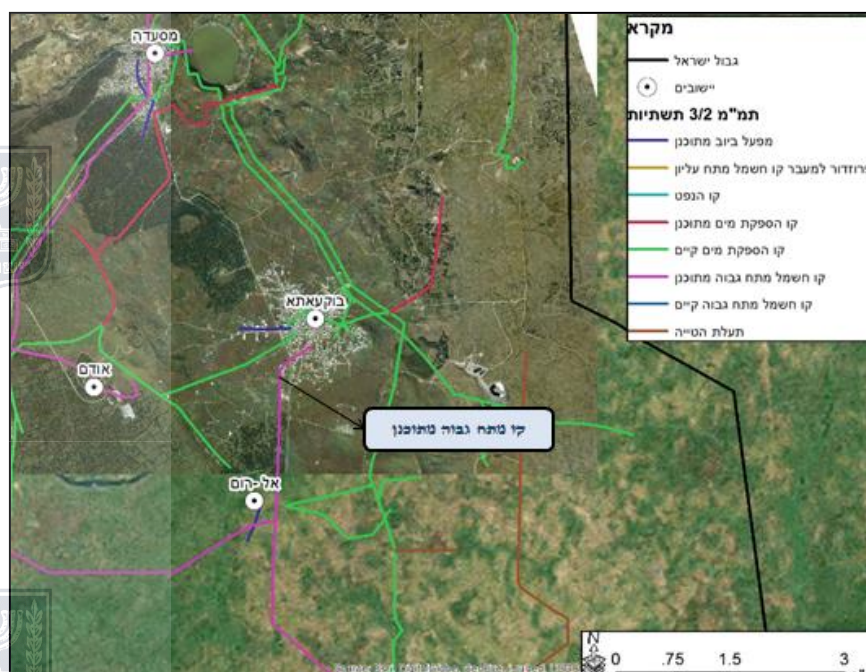
רוב בתי היישוב מחוברים למערכת הביוב המרכזית הקיימת. השפכים מוזרמים באמצעות תחנת שאיבה המצויה במזרח היישוב אל המט"ש האיזורי אל-חמרה הנמצא בבעלות תאגיד מי התנור ומשרת את מגידל שמש, מסעדה ובוקעאתה. שיטת הטיפול הקיימת היא שיטה אקסנסטיבית הכוללת בריכות אנוארוביות, בריכות אוורור ומאגר קולחים. המט"ש צפוי לעבור שדרוג והסבה למט"ש אינטנסיבי הפועל בשיטת טיפול מתקדמת ולאיוכות קולחים גבוהה ומשולב בממברנות. מערכת השקיה ומאגרים תפעוליים של מי גולן ימשיכו לקלוט את הקולחים שהמכון יפיק ובמקביל תיבחן האפשרות להרחיב את מערכת אגירת הקולחים בהתאם לקצב גידול המכון.

שפכי הדירים ו/או הרפתות מטופלים מקומית בטיפול מוקדם. השפכים אינם מחוברים לרשת הביוב הציבורית הקיימת. הבוצה המיובשת מאותם שפכים משמשת לדישון חקלאי.

תשתיות החשמל ביישוב

ע"פ תמ"מ 3/2 בסמוך לבוקעאתה קו מתח עליון מתוכנן. בתי המגורים בעיר אינם מחוברים ישירות לחח"י, ואספקת החשמל לבתי התושבים נעשית באחריות המועצה המקומית.

לאורך כביש 98 עובר קו חשמל (מתח גבוה) עד החלק הבנוי בצפון הישוב.



טורבינות לייצור חשמל

בבוקעאתה ובסמוך לה מקודמות שתי תכניות תשתית לאומית להקמת חוות טורבינות רוח לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת. שתי התכנית בשלבי תכנון ראשוניים, לשתיהן לא גובשו עדיין הוראות.

- תת"ל 47 – מצפון לבוקעאתה. התכנית קודמה בות"ל לפני מספר שנים ועד לאחרונה היתה בהקפאה. יזם התכנית מבקש לחדש את הליך התכנון בתקופה הקרובה. אין עדיין מיפוי מדויק לתכנית.
- תת"ל 77 – מדרום לבוקעאתה. התכנית מקודמת בות"ל ע"י חברת אנלייט. התקיים דיון על פרסום הודעה על הכנת התכנית לפי סעיפים 77-78. תחום התכנית מצויין ע"ג מפת המגבלות הסביבתיות.





יצויין כי, במסגרת תמ"א 12/ד/10 לא נקבעו מגבלות סביבתיות. הללו תקבענה בשלב התכנון המפורט.

בנייה ירוקה בבוקעאתה

לא קיימת כיום התייחסות ממוסדת או רשמית לנושא הבנייה הירוקה, עם זאת חשוב להדגיש כי הבנייה המסורתית מיישמת אלמנטים שונים של בנייה ירוקה (משרביות, מלקאף – ארובות קירור, כיפות, חצרות פנימיות, חלונות גבוהים, שימוש בלבני אדובי, סוכות גפנים על הגגות השטוחים, ועוד...).

חינוך סביבתי

בישוב גני ילדים ירוקים, ובית ספר ירוק אחד (חט"ב ניג'ום). מערכת החינוך המקומית מיישמת תכניות להטמעת נושא החינוך הסביבתי בקרב אנשי החינוך והתלמידים וביניהם: מנהיגים צעירים, הדרכות לגנות ועוד. כמו כן אותר שטח בגודל 52 דונם לקידום הקמת חווה חקלאית ביישוב.

1.3 סיכום: ניתוח S.W.O.T בראיה סביבתית

חולשות	חוזקות
- כביש ארצי חוצה את הישוב. - חסרה מדיניות לנושא הטיפול בפסולת לסוגיה (הפרדה במקור וטיפול מוסדר בפסולת גושית, בנין ופסדים). - מפגעי פסולת בפאתי הישוב. - מחסור בשטחים פתוחים אינטנסיביים בשטח הבנוי (גינות וגנים ציבוריים) לרווחת התושבים. - ברמה הניהולית, העדר גוף האחראי ומרכז בצורה כוללת את נושא איכות הסביבה.	- בקעתא ממוקמת בנוף פסטורלי של צפון רמת הגולן. - מוקפת בשטחי יער, שמורות טבע, שטחים חקלאיים מעובדים ושטחי מרעה. בסביבתה אתרי טבע כמו ברכת רם ובקעת יפעוני, נחל סער והחרמון. - ישנו טיפול ופיקוח על בתי האריזה שבהם מכלי אמוניה. בפועל, רוב גידולי בע"ח נמצאים מחוץ לאזור המגורים. - קודמו פעולות להתייעלות אנרגטית. - פעילות חינוכית ירוקה מתקיימת בגני הילדים ובבתי הספר. - ישנו שיתוף פעולה טוב עם היחידה הסביבתית האזורית.
הזדמנויות	אימים
- הקמת תחנת מעבר לטיפול בפסולת. - שיפור חזות הישוב לצורך הגדלת האטרקטיביות שלו ופיתוח תשתיות תיירות. - הסדרת נושא רישוי העסקים. - טיפול בתחנות הדלק הפיראטיות. - הסדרה תכנונית של האזור לגידול בעלי החיים. - הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בבניה עתידית של מבני ציבור.	- חשש למפגע בטיחותי וסביבתי מתחנות הדלק הפיראטיות הסמוכות לבתי מגורים. - מפגע תברואתי רחב היקף מהפסולת המושלכת בפאתי הישוב.





ב. הנחיות סביבתיות להטמעה בתכניות מפורטות

להלן מפורטות ההנחיות הסביבתיות לגבי כל תכנית שתחול בשטח השיפוט של בקעתא. להנחיות אלה מצורפת "מפת מגבלות סביבתיות" הכוללת סימון המטרדים הסביבתיים ומרחקי הפרדה נדרשים במסגרת תכניות ותקנות.

1. כללי: חובת הגשת מסמך סביבתי

כל תכנית מפורטת המציעה תוספת/הקמה/שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית, מבני ציבור וכל תכנית אחרת שלדעת מוסד התכנון הינה בעלת השפעות סביבתיות ובריאותיות - תחויב בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות מוסד התכנון / אגף ההנדסה / המחלקה לאיכות הסביבה / היחידה הסביבתית.

עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת מסמך סביבתי בתכנית שלדעת מוסד התכנון גורמת להשפעה סביבתית ו/או בריאותית זניחה.

2. הנחיות סביבתיות לתכנית למבנים חקלאיים לבע"ח (דירים, מפטמות, רפתות ולולים), לשטחים חקלאיים מעובדים ולבתי קירור:

- 2.1 באזור המסומן בתשריט כשטח למבני משק תוכן תכנית מפורטת שבמסגרתה יקבעו הנחיות מפורטות, על פי משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, בנושאים הבאים:
 - טיפול במים ושפכים
 - טיפול בפרש (זבל) בעלי חיים
 - טיפול פסדים ופגרי בע"ח
 - תכנון ועיצוב נופי
 - מרחקי הפרדה בין המבנים החקלאיים השונים ובין לבין אזורי המגורים והעסקים.
- 2.2 לא תותר הקמת מבנים חקלאיים לגידול ואחזקת בעלי חיים אלא בשטח הייעודי המסומן בתשריט כשטח למבני משק, כמו כן תינתן העדפה להקמת מבנים חקלאיים בסמוך לדרכים קיימות.
- 2.3 תכניות מפורטות למגורים החלות בסמיכות לשטחים חקלאיים יכללו התייחסות לקרבה לאזורים אלו וזאת בהתאם להוראות תקנות חומרים מסוכנים משנת 2005 בנושא שימוש בתכשירים (דשנים וחומרי הדברה) בסמוך למבנים. ככל הניתן, ישמר מרחק הפרדה (מומלץ - 50 מטרים) בין השטחים החקלאיים לשימושים רגילים. כמו כן מומלץ להציב גדר חיה של שיחים בין השדה החקלאי למגורים לצמצום השפעות של ריסוסים וחומרי הדברה.
- 2.4 כל פעולת גידור של שטחים חקלאיים ושטחי מרעה תעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 ובתאום עם הרשויות המוסמכות (משרד החקלאות ופיתוח הכפר ורשות המרעה).
- 2.5 במפת המגבלות הסביבתיות מסומנים בתי קירור לתוצרת חקלאית. בתי הקירור לרוב מכילים אמוניה המוגדרת כחומר מסוכן. תכנית הכוללת בתחומה בתי קירור תתייחס להוראות משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולחוק חומרים מסוכנים.

3. תעסוקה ועירוב שימושי תעסוקה ומגורים

בשטחים המסומנים בתשריט כ"מגורים מסחר ותעסוקה", "תעסוקה" ו-"מגורים ומסחר":

- 3.1 כל תכנית מפורטת שתחול בייעודים אלה תגדיר את סוגי העסקים המותרים.





3.2 כל תכנית מפורטת בייעודים אלה תציג את ההנחיות ו/או הפתרונות בהיבטי תפעול העסקים המותרים לצורך מזעור המטרדים הסביבתיים העלולים לנבוע מפעילותם. התכנית תתייחס בין היתר ל: אופן הטיפול בפסולת הנוצרת, הפרדה של פסולת שאינה ביתית ואופן הטיפול בה, טיפול בריחות, רעש, שטחי פריקה וטעינה נדרשים, הפרדת חניות בית העסק מהחניות של בתי המגורים, אחסון חומ"ס, טיפול בפליטות, טיפול בשפכים וכיו"ב – הכל בהתאם להנחיות מפורטות של הרשות המקומית או מי מטעמה.

בשטחים המיועדים לאזורי מגורים בלבד, לא תותר הקמת עסקים אשר יש בהם כדי לגרום למטרד סביבתי, לפגיעה בבריאות הציבור או לפליטה של מזהמים לקרקע, למים ולאוויר.

4. פסולת

4.1 פסולת ביתית

• בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה או הגורם המוסמך.

• בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר הקמת מרכזי איסוף פסולת למיחזור / מוקדי מיחזור בשטחים ציבוריים, באזורי מגורים ובמרכזי תעסוקה.

4.2 פסולת בניין

תכניות מפורטות תכלולנה הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין לרבות:

- הפרדת פסולת רעילה וטיפול באסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- קביעת שיעור מיחזור של פסולת בניה לצורך שימוש באתר.
- הצגה של מאזן עודפי עפר והשימוש החוזר בהם באתר, ככל שנעשה בהם שימוש חוזר.
- בתכניות שבהן היקף ההריסה צפוי לעלות על 1000 מ"ק פסולת, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה. הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר יהיו רשאים לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה.

כל תכנית מפורטת תכלול ברשימת התנאים להיתר בניה, את החובה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.

4.3 תחנת מעבר אזורית לפסולת יבשה

תכנית מפורטת להקמת תחנת המעבר האזורית לפסולת יבשה תלווה במסמך סביבתי מפורט, הבוחן את השפעת האתר על הסביבה, דרכים למניעת מטרדים, תפעול האתר ומגבלות סביבתיות. מסמך זה יהיה בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומוסד התכנון.

5. שפכים

5.1 בכל תכנית מפורטת יובטחו חיבור וקליטה של כל הביוב המיוצר בכל שימושי הקרקע השונים בתכנית, למערכת הולכת שפכים מוסדרת, שתוביל למתקן הטיפול האזורי. כמו כן תובטח שאיכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

5.2 בכל תכנית מפורטת, מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז כבר מנקודת האיסוף הראשונה ובכלל. בתכנית מפורטת במרקם הבנוי, בשטחים שבו אין הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב, ייקבעו האמצעים שיש לנקוט כדי להפריד בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. בתכנית ייקבע כי ביצוע ההפרדה הוא תנאי לקבלת טופס 4.

5.3 כל תכנית מפורטת הכוללת תחנות שאיבה ביישוב ובסביבותיו בהתאם לנספח הביוב של תכנית זו, תתייחס למסמך הנחיות של הרשות הממשלתית למים וביוב המגדיר את תכנון, תפעול ותחזוקת תחנת השאיבה.

5.4 בכל מקרה, תחנת השאיבה לא תמוקם במרחק הקטן מ-50 מטרים ממבני מגורים.





6. חומרים מסוכנים

- 7.1 שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים ונספחיו.
- 7.2 כל תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפזור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופפת לתחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, תגיש במסמך הסביבתי פתרונות תכנוניים, הנדסיים ותפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- 7.3 חל איסור על הקמת מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים, אשר על פי המדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה עלול לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל/מתקן.
- 7.4 בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסון ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.
- 7.5 תכניות מפורטות החלות על שטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים, יכללו הוראות לגבי פינוי האסבסט בהתאם להוראות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 7.6 תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 50 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני חומרי הדברה ודשנים בשטחים החקלאיים, על פי תקנות חומרים מסוכנים (2005) ומסמך מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון.



7. קרקע חקלאית

- כל תכנית מפורטת לפיתוח החלה בשטח זה תלווה בסקר טבע וסביבה, אשר יצביע על הערכים המקומיים לשימור וטיפוח ועל הדרכים לשילובם בתכנית.
- עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת סקר טבע וסביבה בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.

8. חיסכון ושימור מים

- 9.1 בתכניות מפורטות יינתנו הוראות לשימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, או השקיה ממחשבת, ברזים חוסכי מים, מערכות סניטריות חסכוניות וכד', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים (מים אפורים / מים מטוהרים/מי מזגנים), באופן שיעמוד בדרישות משרד הבריאות לנושא ובהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר.
- 9.2 בתכניות בהן יתאפשר השימוש החוזר במים – יפורטו, בשלב ההיתר, האמצעים להפרדה וטיפול במים לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול / אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.



9. רעש

- 10.1 כל תכנית מפורטת החלה בסמיכות (בהתאם להוראות תמ"א 3) לדרך מס' 98 תציג באמצעות דו"ח אקוסטי, את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש - הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד התחבורה התקפות לאותה עת.
- 10.2 בכל תכנית הכוללת שטחים הסמוכים או הגובלים לדרך שצוינה, תינתן עדיפות לשימושי קרקע שאינם רגישים לרעש.
- 10.3 כל תכנית מפורטת החלה בייעודים "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ומסחר" ו"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" תכלול התייחסות לדרישות לבידוד אקוסטי, מפלסי רעש מירביים מותרים ושעות הפעלה.





10.4 בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי ופעילות תחת כיפת השמיים, תוטמע מדיניות המשרד להגנת הסביבה למניעת מטרדי רעש.

10.5 לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, יתלווה נספח או חוות דעת אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי הנדרש במעטפת המבנים לצורך מניעת רעש.

10. איכות אוויר

11.1 כמפורט בסעיף 3.1, כל תכנית מפורטת שתחול בייעודים "מגורים מסחר ותעסוקה", "מגורים ומסחר" וכן בייעודים "תעסוקה" ו- "מסחר ותעסוקה", תציג את ההנחיות ו/או הפתרונות לצמצום פליטות מזהמי אוויר ולעמידה בתקני הפליטה.

11.2 כל תכנית מפורטת החלה בסמיכות (בהתאם להוראות תמ"א 3) לדרך מס' 98 תציג אמצעים לצמצום זיהום האוויר בין היתר: נטיעות עצים ואספקת אוויר צח בכל מבנה.

11.3 ריסוס אווירי: ינקטו כל אמצעי הזהירות בריסוס אווירי של החלקות החקלאיות קיימות, בהתאמה להנחיות, תקנות והמלצות המשרד להגנת הסביבה לשימוש זהיר לאדם וסביבתו בחומרי הדברה בסביבה החקלאית¹.

11. בניה ירוקה

כל תכנית מפורטת לבניה למגורים וכן למבני ציבור תציג במסמך את הדרכים לצמצום בצריכת משאבים (אנרגיה ומים) והתאמת המבנה המתוכנן לסביבתו הבנויה והפתוחה. בין היתר:

- התאמת הבינוי המוצע לתנאי האקלים לרבות: העמדה, בידוד תרמי, אוורור טבעי, משטר הרוחות וכיו"ב.
- שימוש בחומרים בני קיימא / מקומיים.
- שילוב אלמנטים של בניה ירוקה בבניה המסורתית (משרביות, ארובות קירור, כיפות, חצרות פנימיות, חלונות גבוהים, שימוש בלבני אדובי ועוד).

12. מתקנים להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים

כל יוזמה ו/או תכנית להקמת מתקן להפקת אנרגיה ממקור מתחדש, תלווה במסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, על המסמך הסביבתי להתייחס למאפיינים הסביבתיים והנופיים של הישוב, כפי שמתוארים במסמכי תכנית זו.

13. קרינה

13.1 כל תכנית מפורטת הכוללת הקמה של תשתית חשמל (קו מתח גבוה, עליון או על, ותחנות השנאה), תציג במסמך סביבתי מפורט את העמידה במרחקי ההפרדה הנדרשים משימושי וייעודי הקרקע הגובלים בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית 3/2 והוראות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד הבריאות.

13.2 בכל מקרה, לא תותר הקמה של קו מתח גבוה, עליון או על בתחומי האזורים המוגדרים בייעודים מגורים וכן מבנים ומוסדות ציבור.

¹ <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/ReservoirInfo/ResearchAndPublications/Pages/Publications/P0001-P0100/P0087.aspx>





13.3 כל תכנית מפורטת החלה בתחום 35 מטרים מקו מתח עליון לאורך כביש 98 תלווה במסמך סביבתי המפרט את אמצעי המיגון והבטיחות מפני נזקי הקרינה. כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.

13.4 תחנות השנאה (טרנספורמציה):

- לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מגרשים בייעוד מגורים וכן בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תותר הקמת תחנות השנאה בשצ"פים בגודל 1 דונם ומעלה ולאחר בחינה והצגת כלל החלופות בפני מהנדס הרשות או מי מטעמו.
- בתכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה ייקבעו הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה במגרש וכן הוראות בנושא איכות הסביבה ובכלל זה קרינה וחזות.
- כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.
- תכנית מפורטת להקמת מבנים בסמוך לתחנת השנאה תכלול ביצוע הערכת סיכונים וחישוב רמות הקרינה, והמלצות למיקום הייעודים המוצעים, בהתאם.

13.5 מובהר שהנחיות אלה רלוונטיות גם לנושא קרינה מממירים של תאים פוטו וולטאים, חדרי שנאים, קווי מתח גבוה ומתקני חברת חשמל אחרים.

13.6 כל תכנית מפורטת החלה בתחומי האזורים הבנויים הקיימים והמתוכננים והכוללת הקמת תשתית חשמל ותקשורת, תציג חלופה להטמנת בתת הקרקע, לשיקול דעת מוסד התכנון.

13.7 מתקני שידור אלחוטיים (אנטנות סלולריות):

- בתחום הבנוי לא תותר הצבת אנטנות על הקרקע, אלא במקרים מיוחדים ובכפוף לבחינה נופית.
- לא תותר הצבת אנטנות בייעודים מגורים וכן מבנים ומוסדות ציבור.
- תינתן עדיפות ברורה למיקום אנטנות סלולריות בשילוב עם מתקנים הנדסיים (כגון: בריכות מים, עמודי חשמל, עמודי תאורה).

14. זיהום קרקע

כל תכנית מפורטת החלה בשטחי תחנות הדלק המוסדרות והפיראטיות ובתחום המגבלות בהתאם לתמ"א 18, תציג בסקר קרקע מפורט את המצב הקיים ואת האמצעים לטיפול בזיהומים הקיימים ומניעתם בעתיד. הסקר יבוצע בתיאום ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

15. רצועת קו רקיע / תצורת נוף לשימור חזותי

בתמ"מ 3/2 מוגדרת רצועת קו רקיע / תצורת נוף לשימור חזותי בחלקה המזרחי של בקעתא. התכנית מגדירה מגבלות על בנייה לאורך דרכים ונקודות תצפית, על הקמה של מבנים מעל 4 מטרים ועל חציבה, חפירה ומילוי לצורך בנייה ברצועות אלו. כמו כן הוראות התכנית המחוזית מחייבות מתאר מקומיות להבטיח את תצורת הנוף הטבעית של רצועות אלה.

תשריט תכנית המתאר לבקעתא מגדיר רצועה זו ובה לא יותר פיתוח לטובת שמירה של הנוף הטבעי וזאת בהתאם להוראות התמ"מ.

