

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

תכנית 204-0665562-05:15:29 27/03/2019 204-0665562
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/08/2019

להפקיד את התכנית

01/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנית מספר 204-0665562

ג/24795 הסדרת שימושים ביעוד החקלאי בנחלות 2,3,12,13,14,18

נספח ביוב





תכנית מס' 204-0665562

הסדרת שימושים וזכויות בניה ביעוד החקלאי בנחלות



מושב רמת צבי

פרשה טכנית



מס' תשרטים מצורפים: 1

בעריכת:

מודר שיד יוסף M.E.



פברואר 2019



מ.ס.ה. מהנדסים יועצים

משרד להנדסה אזרחית סביבתית

מים וסביבה

טייבה המשולש ת.ד. 19, מיקוד 40400

טל : 054-6909008 פקס : 057-7972436





תוכן עניינים

1. מבוא..... 3
2. נתוני רקע..... 4
 - 2.1. תיאור הסביבה 4
 - 2.2. מצב מוצע של התכנית : 5
 - 2.3. מערכת הביוב הקיימת 5
3. שפיעת השפכים : 6
4. מערכת אספקת המים : 7
5. רכיבי הלולים הכלולים במסגרת תכנית זו : 8
 - 5.1. תיאור הלולים הקיימים והמוצעים במסגרת התכנית : 8
 - 5.2. הנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, הקשורות במניעת זיהום הסביבה מהלולים : 8



רשימת איורים

- איור מס' 1 – מיקום הנחלות במושב רמת צבי 4
- איור מס' 2 – תכנית כללית של מערכת הביוב ביישוב..... 5





1. מבוא

תכנית מס' 204-0665562 באה להסדיר השימושים וזכויות בניה ביעוד החקלאי בנחלות 14, 18, 13, ו-3 במושב רמת צבי.

התכנית באה להתאים את בניית הלולים החדשים לדרישות המשרד להגנת הסביבה. וזאת כדלקמן:

- הלולים יהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם.
- הלולים ייקורו בגג שימנע חדירת מי גשם לתוכם
- מי הגשם מהגגות יופנו אל מחוץ לשטח הלולים למערכת הניקוז הטבעית באופן שלא יבואו במגע עם זבל.
- רצפת שטח הלולים תהיה מבטון ו/או אספלט מונעי חלחול.



שטח התכנית : 139.247 דונם

קואורדינטות : $X=239,661$; $Y=721,995$

גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17092	מוסדר	חלק	18	2-4, 29
17093	מוסדר	חלק	12-14	11, 15, 51



עיקרי הוראות התכנית :

- ❖ הסדרת שימושים חקלאיים בנחלות, הוספת שימוש לולים ומבנים חקלאיים אחרים
- ❖ קביעת הוראות וזכויות בניה בנחלות.





2. נתוני רקע

2.1. תיאור הסביבה

התכנית המוצעת כוללת 5 נחלות באזורים שונים בתוך המושב רמת צבי :

❖ אזור צפוני : כולל 3 נחלות 12, 13 ו-14

❖ אזור מערבי : חלקה מס' 18

❖ אזור דרום מערבי : חלקה מס' 3

כל נחלה מחולקת לשני אזורים : בחלק העליון של כל נחלה מתוכננים שטחים למגורים, חדרי אירוח, משק בית ותעסוקה, ושאר השטח מיועד לחקלאות לרבות בניית לולים .
להלן תרשים סביבה עם סימון מיקום הנחלות במושב :



איור מס' 1 – מיקום הנחלות במושב רמת צבי





2.2. מצב מוצע של התכנית :

להלן טבלת ייעודי הקרקע המוצעים בתכנית :

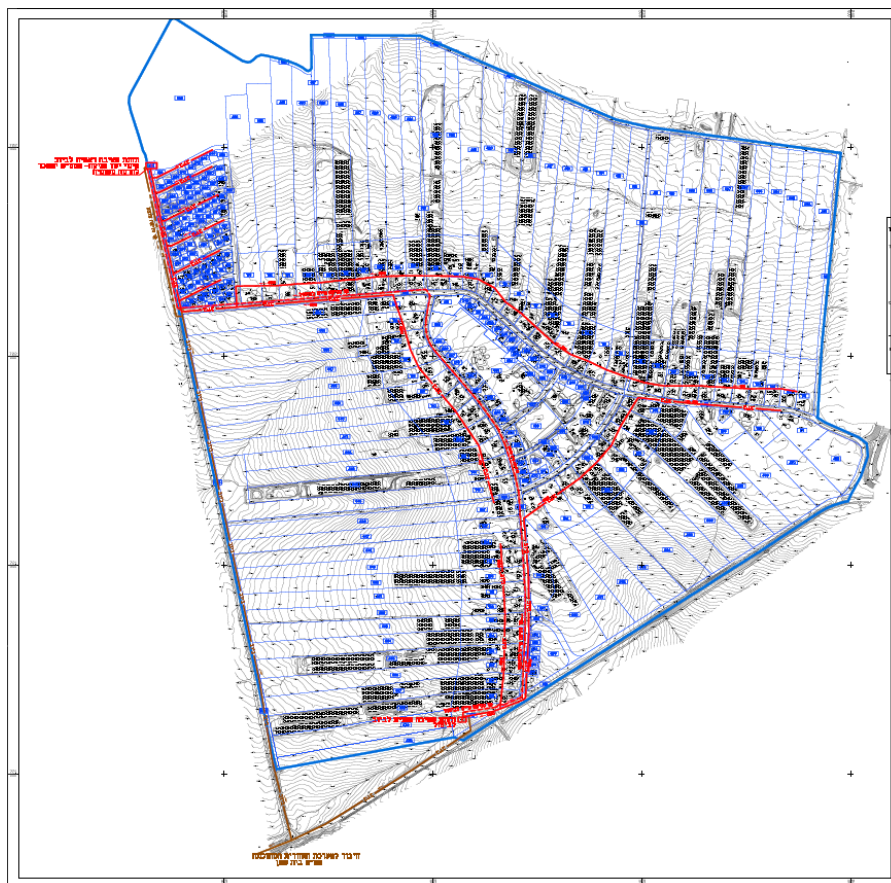
מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ביישוב כפרי	19,528.37	14.02
קרקע חקלאית	115,513.75	82.96
שטח ציבורי פתוח	4,205.9	3.02
סה"כ	139,248.02	100



2.3. מערכת הביוב הקיימת

בשטח הבנוי והקיים במעלה כל נחלה , קיים מאסף ביוב ראשי שקולט את השפכים מהבניינים הקיימים ומוביל אותם אל מערכת הביוב הראשית של היישוב .
נחלות 12,13,14 ו-8 מחוברות דרך מאסף הביוב הקיים בקוטר 200-160 מ"מ אל תחנת שאיבה ראשית, הממוקמת בפינה הצפון מערבית של היישוב .
נחלה 3 מחוברת אל מאסף ביוב בקוטר 160 מ"מ המתחבר אל תחנת שאיבה משנית הממוקמת בצד הדרומי של היישוב .
להלן תרשים כללי של מערכת הביוב הראשית של היישוב רמת צבי.

איור מס' 2 תכנית כללית של מערכת הביוב במושב





3. שפיעת השפכים :

להלן שפיעה ועומסי שפכים בכל נחלה :

השפיעות הסגוליות והעומסים מתבוססים הן על הנחיות המנהל לתשתיות ביוב והן עפ"י פרמטרים מקובלים :

תורם	יח'	שפיעת שפכים סגולית [מ"ק/יח'/יום]	כמות [יח']	שפיעת שפכים חזויה [מ"ק/יום]
אוכלוסייה	נפש	0.18	12	2.16
חדרי אירוח כפרי	חדר	0.8	4	3.2
מבני משק	דונם	2	0.2	0.4
תעסוקה	דונם	1.6	0.14	0.224
סה"כ שפיעת שפכים בכל נחלה [מ"ק/יום] :				5.98 [מ"ק/יום]
אוכלוסייה אקוויוולנטית [נפש] :				33 נפש לכל נחלה

להלן חישוב ספיקת שיא (ספיקה שעתית מקסימלית) :

$$Q = \frac{N \cdot q}{24} \quad \text{ספיקה שעתית ממוצעת לכל נחלה} :$$

מחושב לפי תרומת שפכים סגולית של 180 [לנ"י] בקיבולית מלאה ו- N- מס' הנפשות, כאשר האוכלוסייה האקוויוולנטית הינה כ- 33 נפש .

$$Q_{av} \approx 0.25 \text{ [m}^3/\text{hr]} , \quad \text{ספיקה יומית} : Q = 6 \text{ [m}^3/\text{day]}$$

מקדם אי שוויון לספיקת שיא -K :

$$K = \frac{5}{P^{0.2}} \quad \text{לפי נוסחת דר' דן רום} \quad (P = \text{מס' תושבים באלפים})$$

$$K = \frac{5}{P^{0.2}} = \frac{5}{0.033^{0.2}} = 9.9$$

ספיקה שעתית מקסימאלית לכל השכונה :

$$Q_{max} = K_{max} * \bar{Q} = 0.25 * 9.9 = 2.5 \text{ [m}^3/\text{hr]}$$

בהתאם לחישוב שפיעת השפכים לעיל, כושר ההולכה של קו ביוב בקוטר 160 מ"מ עשוי מ- פי.וי.סי. ובשיפוע של 1% מתאים להולכת ספיקה שעתית מקסימלית עבור כל נחלה.

פתרון קצה : השפכים של הנחלות ומשאר הישוב מגיעים אל תחנות שאיבה קיימות צפונית ודרומית . השפכים מוזרמים בסניקה אל מט"ש יששכר, המהווה פתרון קצה לשפכים כיום . בעתיד מתכננת המועצה להזרים את שפכי היישוב (יחד עם שפכי היישוב מולדת) למט"ש בית שאן.



4. מערכת אספקת המים :

מערכת המים המתוכננת לכל נחלה מיועדת בעיקר לספק מים לצריכה שוטפת ולמערכת כיבוי אש. המערכת מחוברת לקו המים העירוני הקיים.

להלן צריכת מים הכוללת בכל נחלה :

תורם	יח'	צריכה סגולית [מ"ק/יח'/יום]	כמות [יח']	צריכת מים חזויה [מ"ק/יום]
אוכלוסייה	נפש	0.27	12	3.24
חדרי אירוח כפרי	חדר	1	4	4.0
מבני משק	דונם	2.5	0.2	0.5
תעסוקה	דונם	2.0	0.14	0.28
סה"כ צריכת מים בכל נחלה [מ"ק/יום] :				8.02 [מ"ק/יום]

❖ צריכת המים הכוללת המוערכת לשלב קיבולית הינה כ- 8 מ"ק/יום

❖ צריכת המים השנתית מוערכת בכ- 2,920 מ"ק/שנה

❖ יום שיא מוערך בכ- 11.68 מ"ק/יום – לפי 0.4% מהצריכה השנתית

❖ שעת שיא מוערכת בכ- 1.2 מ"ק/שעה – לפי 10% מהצריכה היומית



בהתאם להנחיות המנהל למשק המים ברשויות המקומיות, ספיקת שעת השיא לשכונת מגורים צמודת קרקע תחושב לפי הספיקה הגדולה מבין :

ספיקה של 27 מק"ש בהידרנט אחד בקוטר 3" + 70% מספיקת שעת שיא (1.2 מק"ש) = דהיינו 28.2 מק"ש

או – ספיקה של 54 מק"ש בשני הידרנטים בקוטר 3"

או – ספיקת שעה השיא ללא כיבוי אש דהיינו 1.2 מק"ש

רשת המים בכל נחלה תתוכנן לפי הספיקה הגדולה מבין האופציות הנ"ל דהיינו : לפי 54 מק"ש



קוטר החיבור עבור כל נחלה הינו 3". בראש מערכת אספקת המים יותקן מז"ח בהתאם להנחיות משרד הבריאות.





5. רכיבי הלולים הכלולים במסגרת תכנית זו :

5.1. תיאור הלולים הקיימים והמוצעים במסגרת התכנית :

בשטח החקלאי בכל נחלה מתוכנן בניית לולים . להלן טבלה מרכזת עבור כל הלולים הקיימים והמוצעים במסגרת התכנית .

מס' תא שטח	מס' חלקה	שם בעל הנחלה	כמות עופות בלולים קיימים	כמות עופות בלולים חדשים
506	14	אבינועם רמות	60,000	35,000
507	13	חיים רודברג	2 X 20,000	50,000
508	12	משה רמות	15,000	50,000
544	18	שלמה שלב	34,000 + 14,000	36,000
591+572	3+2	פנחס ארבל	130,000	2 X 30,000

5.2. הנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה, הקשורות במניעת זיהום הסביבה

מהלולים :

התכנית להסדרה סביבתית עבור כל לול שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה , תענה על הדרישות בדבר עמידתו של הלול בדרישות הסביבתיות. התכנית פותרת את הלול מלהיות גורם המזהם לסביבה, זיהום מקורות מים וחלחול תשטיפים אליהם המגמה הכללית היא לקיים בלול את עקרון ה "בועה", כלומר מי גשם נקיים לא חודרים אליו ומים מזהמים לא יוצאים או מחלחלים ממנו בצורה בלתי מבוקרת .

- קירוי מלא של שטח הלולים .
- התקנת מזחלות לאורך הסככות לקליטת מי הגשמים ויפנו את המים דרך מרזבים מחוץ לשטח הלול אל תעלות מוסדרות .
- בניית מעקה מאצירה מסביב לשטח המחייב בלול למניעת גלישה של זבל ותשטיפים מחוץ לתחום הלול .
- התקנת בסוף המדרכים הקיימים והמוצעים משטח אטום (משטח בטון) עם מיכלים לטיפול בפגרי עופות.
- בקצה של כל לול תותקן תעלת רשת לקליטת שפכי הלול וניקוזם אל בור שאיבה אטום בנפח של 4 מ"ק, כולל שתי משאבות טבולות , בהם יאספו השפכים ויסולקו ע"י קו סניקה עד חיבורם לקוי הביוב הקיימים הנמצאת במעלה כל נחלה .
- סילוק הזבל אל מחוץ ללול יהיה כל שלושה חודשים לכל היותר , ויהיה בתדירות שתמנע גלישת זבל מחוץ ללול . סילוק הזבל יהיה דרך משאיות ע"י קבלן מורשה אל אתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .



סידורי תברואה :

1. זבל העופות יפונה מהלול למכולה – אשר תשמש כשלב ביניים עד להגעתה ליעד הסופי - שתוצב סמוך ללול, בתוך שטח החווה. הרצפה והדפנות של המכולה יהיו אטומים. המכולה תפונה עם מילויה לאתר הסילוק כשהיא מכוסה. הצבת מכולה כאמור תהיה תנאי להיתר בניה.

2. זבל יפונה רק ליעד מאושר ובשיטות המאושרות ע"י המשרד להג"ס כגון :

- אתר להכנת קומפוסט, מתקן לייצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מיחזור פסולת אורגנית.

- מתקן להפקת אנרגיה מזבל עופות ברמת החווה הבודדת, ובתנאי שיעמוד בכל הדרישות למניעת ריחות, זיהום אוויר וזיהום מי תהום בהתאם לדרישות המשרד להג"ס תכנית להסדרת לולים במסגרת הרפורמה בענף ההטלה מסמך ארצי - נספחים 10.12.27 עמוד 10 מתוך 96

3. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים- פסדים 1981, על תיקוניה

4. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות ניקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרים המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.

5. בורות לפינוי פסדים ימוקמו בקצה הלול, קרוב למכולות ורחוק משימושים רגישים כגון מגורים (בכמות של 2 בורות ללול). הפגרים יוטמנו בתוך שקים בתוך מיכל אטום. פגרי העופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים-פסדים 1981.





נספח א' תכנית מוצעת

