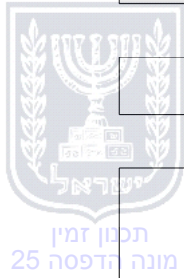


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0501049

תחנת מעבר לפסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה לשירות חוף הכרמל



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית מציעה הסדרת אתר לתחנת מעבר לפסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה לשירות המועצה האזורית חוף הכרמל בשטח של כ- 10 דונם. הקמת האתר בקרבת מקור הפסולת תאפשר פתרון נאות לסוגי פסולת אלה ביישובי חוף הכרמל.

האתר נמצא בסמוך למתקנים הנדסיים ומתקני תשתית, תחמי"ש עתלית - מתקן מתוכנן לביצוע של חברת החשמל ומתקן קיים לטיפול בשפכים - מט"ש ניר עציון.

הכניסה לאתר בקרבת מחלף עתלית מדרך מס' 721 אשר מתוכננת לשידרוג, בהמשך הדרך מתבססת על דרך גישה למט"ש ולתחמי"ש ועד לתחנת המעבר מוצעת גישה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב.

הטיפול באתר המהווה תחנת מעבר יהיה בדרך של מיון ראשוני, הפסולת החקלאית כגון: נילונים, קרטונים, פלסטיק, צינורות השקיה ופסולת יבשה אחרת תמוין כאשר כל החומרים הנקיים יועברו למיחזור ופסולת יבשה כגון: רהיטים מוצרי חשמל וכד' תועבר לאתר פסולת מורשה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

הגזם לאחר מיונו יעבור פעולת ריסוק והעברת הפסולת המרוסקת תהיה למקומות המשתמשים ברסק כגון: מנוע רפתות, חיפוי קרקע וכד', כאשר שאריות המיון וקיצוץ הגזם יפנו לאתר סילוק פסולת מאושר.

המתקנים לריסוק הגזם הינם מתקנים ניידיים/מכונות וטרקטורים, קיבולת הפסולת שיותר להכניס לאתר לא תעלה על 1,000 טון פסולת בחודש והיקפי התנועה הצפויים עומדים על כ 12-15 משאיות ביום.

יותר שימושים לתפעול האתר משרד לתפעול האתר, מחסן נילוה, שירותים סניטריים, מקלחת, פאנלים סולריים על גגות המבנים ומרחב מוגן ככל שיידרש.

דרך הגישה לתחנת המעבר מתבססת על דרך גישה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב מתכנית תחמי"ש עתלית חכ/126/ח/א, כאשר המשך הדרך מוצעת בזיקת הנאה למעבר לכלי רכב בתוך רצועת התשתיות של חברת החשמל.

מיקום התחנה - שטח חקלאי מתכנית ג/555 בצמוד ודרומית לגבול מסדרון תשתיות עילי - רצועה למעבר קווי חשמל מתכנית תחמי"ש עתלית. ממזרח מתקן טיהור שפכים ניר עציון חכ/126/ה ומאגר מים. מצפון מזרח אזור

חוות אהרונסון שסומן לשימור בתכנית ג/555.

עם תום השימוש לתחנת מעבר לפסולת תבוטל התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת מעבר לפסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה  
לשירות חוף הכרמל

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

303-0501049

מספר התכנית

10.003 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	196380
קואורדינאטה Y	734700

### 1.5.2 תיאור מקום

דרומית לכביש 721, מערבית למט"ש ניר עציון, דרום-מערבית לחוות אהרונסון, מזרחית למחלף עתלית.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10529	מוסדר	חלק		4
10530	מוסדר	חלק		8
10531	מוסדר	חלק		55, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	באישור הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 6.1.3.7 לתמ"א 1/35.	אישור ע"פ תמ"א	1 / 35 / תמא
23/02/1978		2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	555 ג/
01/06/2014	5815	6810	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 126 / ח/ א. הוראות תכנית חכ/ 126 / ח/ א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/ 126 / ח/ א
04/07/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	06/08/2018	ארנון גורן	05/08/2018	8		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח נופי סביבתי	27/07/2018	עלא אבו ריא	26/07/2018	15		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב, ניקוז, מים	11/09/2018	ארנון גורן	06/09/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה	20/08/2018	אורית שירן	19/08/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תכניות מאושרות	11/09/2018	רחל שלם	06/09/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	
	פרטי	יצחק בן שושן			עתלית	המחברות	6		04-9840077	h.benshushan@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	
פרטי	יצחק בן שושן			עתלית	המחברות	6		04-9840077	h.benshushan@walla.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	הבונים	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	עלא אבו ריא	119833		טירת כרמל	(1)	2	04-6790520	073-2660093	ala@artlandscape.co.il
	מודד	חורי אליאס	773		נשר	היצירה	4	04-8399061	04-8399059	hmm.modedi@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	ארנון גורן	15262		באקה אל גרבייה	(2)			072-2449973	orr.eng.2012@gmail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אורית שירן	79713		טירת כרמל	(3)				shiluv-eng@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2050 רח' אתגר 2 טירת כרמל 3903213.

(2) כתובת: ע.ר.ר שרותי הנדסה ושרטוט ת.ד. 136 באקה אל גרבייה.

(3) כתובת: ת.ד. 2048 טירת הכרמל.





**1.9 הגדרות בתכנית**

**בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.**

מונח	הגדרת מונח
נגר עילי נקי	משקעים שלא באו במגע עם פסולת ולא זוהמו בדרך אחרת.
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה הנוצרת כתוצאה מפעילות חקלאית כגון: גזם, יריעות פלסטיק, צנרת השקיה וכיו"ב, למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשיית מאושרת בהגדרתן בתמ"א 16 על שינוייה.
פסולת יבשה	פסולת שאינה מכילה מרכיבים אורגניים רקבוביים, כגון: פסולת בנין, פסולת אינרטי, פסולת גושית, גרוטאות וצמיגים, למעט פסולת מסוכנת ופסולת תעשיית מאושרת בהגדרתן בתמ"א 16 על שינוייה.
פסולת מסוכנת	כהגדרתה בתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990, למעט פסולת אסבסט צמנט.
פסולת תעשייתית מאושרת	פסולת העומדת בערכי הסף והקריטריונים להטמנה בתא ייעודי B1 הקבועים בדירקטיבה האירופית בדבר מטמנות פסולת (EC/1999/31) ונספחיה (EC/2003/33) ועדכוניה מעת לעת, כפי שמתפרסמת באתר האינטרנט של הקהילה האירופית.
שפכים סניטריים	שפכים שמקורם בשירותים הסניטרים של האתר (לרבות מכיורים, ממקלחות ומאסלות).
תשטיפים	נוזלים שבאו במגע עם פסולת, משטחי התפעול ומתקני האתר או שנבעו מפסולת.

**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**

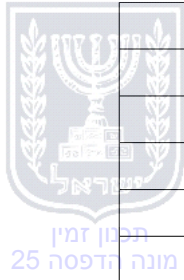
תחנת מעבר לפסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה לשירות המועצה האזורית חוף הכרמל

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הוספת הנחיות מיוחדות לשטח חקלאי עבור תחנת המעבר  
קביעת זכויות והוראות הבניה בתחום התכנית  
קביעת הנחיות סביבתיות  
מתן גישה בדרך של זיקת הנאה למעבר ברכב  
עם תום השימוש לתחנת מעבר לפסולת, תבוטל התכנית (התכנית נועדה אך ורק לתחנת מעבר לפסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה).

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
קרקע חקלאית	2, 1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	3
גבול מסדרון תשתיות עילי	קרקע חקלאית	2, 1
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	3
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	2
להריסה	קרקע חקלאית	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	512.96	5.13
קרקע חקלאית	9,490.39	94.87
<b>סה"כ</b>	<b>10,003.35</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	512.96	5.13
קרקע חקלאית	9,490.39	94.87
<b>סה"כ</b>	<b>10,003.35</b>	<b>100</b>



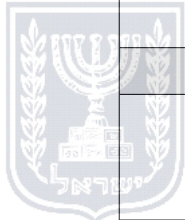
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קרקע חקלאית בסימון הנחיות מיוחדות אתר המשמש לתחנת מעבר למיון, עיבוד ומיחזור של פסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה בלבד. לא תותר הכנסת סוגי פסולת אחרים ולא תותר הטמנת פסולת מכל סוג שהוא במקום. קיבולת הפסולת שיותר להכניס לאתר לא תעלה על כ-1,000 טון בחודש. יותרו שימושים למשרד לתפעול האתר, מחסן נילווח, שירותים סניטריים, מקלחת, פאנלים סולריים על גגות המבנים ומרחב מוגן ככל שיידרש. השימוש במבנים יהיה אך ורק לצרכי תפעול האתר. לא יותר מתקן שטיפת משאיות. תותר הצבת מיכל סולר ונקודת תדלוק אשר יקורו ויוצבו במאצרה אטומה בנפח 110% (לא תותר תחנת דלק פנימית). שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת. עם תום השימוש לתחנת מעבר לפסולת תבוטל התכנית.</p> <p>קרקע חקלאית בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב קרקע חקלאית המסומנת בתכנית בסימון של זיקת הנאה למעבר ברכב ומשמשת לדרך גישה לתחנת המעבר ולשטחים החקלאיים הגובלים. הדרך עוברת בתחום מסדרון תשתיות עליון - רצועה למעבר קווי חשמל, לעיבודים חקלאיים ולחציית תשתיות של קווי מים, ביוב, דלק וגז, ועורקי ניקוז בהתאם לתכנית חכ/126/ח/א תחנת משנה (תחמ"ש) עתלית. הכל עפ"י הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ועפ"י כל דין.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>יתוכן בינוי מצומצם המשתלב בסביבה הן באופי והן בחזות. תכנון גגות שטוחים וחזיתות המתאימים לסביבה. הבקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לפיתוח הנופי שישתלב בטופוגרפיה ובסביבה הקימת ובאופן שהבינוי והמתקנים המתוכננים ייטמע בתוכו והאתר לא יבלוט בסביבה.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>באתר יותקנו אמצעים פיסיים ותפעוליים למניעה וצמצום מטרדים ומפגעים סביבתיים לרבות אמצעים למניעת ריחות, הפחתת רעש מניעת אבק ומניעת מפגעי ציפורים. האמצעים יפורטו בפרשה הטכנית שתלווה את הבקשה להיתר בניה. יפורטו האמצעים למניעת השפעת האתר על מיי התהום, המים העיליים, מניעת זיהום הקרקע ואוויר. מערכת ניטור תוצב בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תאורה- התאורה תמוקם על המבנים באופן שתמנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים בעוצמה נמוכה. שאריות מיון וקיצוץ הפסולת יסולקו לאתר לסילוק פסולת מאושר עפ"י כל דין.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>קרקע חקלאית בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב - כל פיתוח בתחום השטח החקלאי המסומן בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב העובר בתחום של</p>

	<b>4.1</b>
<p style="text-align: center;"><b>קרקע חקלאית</b></p> <p>מסדרון תשתיות עילי - רצועה למעבר קווי חשמל מתכנית חכ/126/ח/א תחנת משנה (תחמ"ש) עתלית, יהיה עפ"י הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ועפ"י כל דין.</p> <p>א. לא תותר כל בניה בתחום זה. יותרו עבודות הקשורות במעבר לכלי רכב ובמתקניו ושימושי בהתאם לאמור בסעיף 4.1.1 שלעיל.</p> <p>ב. ביצוע דרך הגישה יהיה בתאום עם חברת החשמל ובהתאם להנחיות בטיחותיות של חברת החשמל ועפ"י כל דין.</p> <p>ג. זיקת ההנאה למעבר לרכב לא תהיה סלולה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>קרקע חקלאית בסימון הוראות מיוחדות הוראות לבינוי</p> <p>1. יש לגדר את שטח המתקן בגדר היקפית אטומה בגובה של 2 מ' לפחות.</p> <p>2. ליד שער הכניסה יותקן אמצעי שקילה.</p> <p>3. השטח המשמש בתחנה לטיפול בפסולת גזם, בפסולת החקלאית ובפסולת היבשה יהיה אטום לחילחול בהתאם לאמור בסעיף 6.4 ו.</p> <p>4. סביב המתחם תיבנה תעלת ניקוז שתימנע חדירת נגר עילי נקי מהסביבה. התעלה תהיה צמודה לגבול התכנית ובחלק הפנימי.</p> <p>5. מרחק המבנים מהגדר יהיה בהתאם לקוי הבנין המוצעים בתכנית, המבנים יכולים להיות צמודים אחד לשני או במרחק מינמאלי של 4 מ' ביניהם.</p> <p>6. אחסון הפסולת והטיפול בה יהיה במרחק העולה על 50 מ' מציר קו מתח עליון מתוכנן בהתאם לתכנית חכ/126/ח/א ולהנחיות חברת החשמל.</p> <p>7. גובה ערמות הפסולת בצמוד לגדר יהיה חצי מטר לפחות מתחת לגובה הגדר כדי למנוע גלישת פסולת מעבר לגדר.</p> <p>8. בשער הכניסה לתחנה יוצב שלט ובו הכיתוב האוסר על הכנסת חומרים האסורים לכניסה לאתר לרבות חומר מסוכן או פסולת חומר מסוכן, פסולת רדיואקטיבית, פסולת רפואית רגילה ופסולת רפואית מסוכנת, פסולת שאינה פסולת יבשה, לרבות פסולת מעורבת ופסולת שאריות מיון. תותר הכנסת פסולת גזם, פסולת חקלאית ופסולת יבשה בלבד. (לא תותר הכנסת סוגי פסולת אחרים).</p>	ד
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים למתן היתרי בניה בקרקע חקלאית בסימון הנחיות מיוחדות בבקשה להיתר הבניה יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים. (הנושא יתואם עם המשרד להגנת הסביבה).</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז האזורית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם משרד החקלאות.</p> <p>קרקע חקלאית בסימון זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>לא ינתן היתר לשימוש בתחום מסדרון החשמל - בדרך המסומנת בזיקת הנאה למעבר ברכב, אלא עפ"י הנחיות ביטחוניות של חברת החשמל ועפ"י כל דין.</p>	ה
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תותר העברת תשתיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב ועורקי ניקוז.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	0.7	70	20	50	10005.35	גודל מגרש כללי	1	קרקע חקלאית
5	5	(1) 5	5	1									



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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:

גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובהתאם לתשריט למבנה משרד לתפעול האתר ומחסן קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25





	<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
	<p>לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
	<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
	<p>סביב התחנה תיבנה תעלת ניקוז שתימנע חדירת נגר עילי נקי מהסביבה אל שטח התחנה. גגות המבנים והמרזבים ינוקזו למערכת שתוליך לתעלת הניקוז ההיקפית.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. מניעת ריחות - מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת ריחות ומפגעים ועפ"י כל דין.</p> <p>ב. מניעת רעש - מפעיל האתר ינקוט בכל האמצעים הנדרשים למניעת רעש בלתי סביר כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים ועפ"י כל דין.</p> <p>ג. הסתרה נופית- האתר יגודר בגדר קלה ואטומה ולא תידרש הסתרה נופית של האתר.</p> <p>ד. מניעת אבק - יש להתקין אמצעים למניעת היווצרות אבק מכלל פעילות האתר כמו גם מדרך הגישה בזיקת הנאה למעבר כלי רכב שתתחזק כך שימנעו מפגעי אבק כתוצאה מהתנועה אל שטח התחנה.</p> <p>ה. מפעיל האתר ינקוט אמצעים למניעת הימצאות בעלי חיים ומזיקים, לרבות מכרסמים וחרקים, בשטח התחנה.</p> <p>ו. שפכים סניטריים ותשטיפים</p> <p>שטח התחנה יהיה אטום לחילחול ובנוי בשיפוע ובאופן שהתשטיפים יזרמו באופן חופשי, כך שלא יקוו בו תשטיפים.</p> <p>התשטיפים יוזרמו לתעלת ניקוז לתשטיפים ומהן למערכת הביוב הציבורית. תעלות הניקוז לתשטיפים יהיו אטומות לחומרים המוזרמים בהם.</p> <p>יותקן מיתקן לטיפול בתשטיפים, מצוייד במערכת סינון למוצקים בקוטר העולה על סנטימטר אחד.</p> <p>הטיפול בשפכים סניטריים ותשטיפי התחנה יתבצע בנפרד. שניהם יופנו למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ז. מים</p> <p>כניסת המים למתחם תוגן ע"י מז"ח (מונע זרימת מים חוזרת).</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
	<p style="text-align: right;"><b>תחזוקה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
	<p>הנחיות לתפעול תחנת המעבר בשלב הגשת המסמכים לבקשה לרשיון עסק, תוכן חוברת הדרכה לתפעול ותחזוקה של האתר. החוברת תכלול, בין השאר, בנוסף למרכיבים המקובלים של הוראות תפעול ותחזוקה לרשיון עסק הוראות בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. פינוי מוסדר של שאריות פסולת הגזם הפסולת החקלאית והפסולת היבשה לאתר אשפה מורשה.</li> <li>2. מניעת מטרדים סביבתיים ואופן הטיפול בתקלות בעלות השלכות סביבתיות.</li> <li>3. הוראות בזמן כשל בתפעול האתר.</li> <li>4. ניטור בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol>	
	<p style="text-align: right;"><b>תוכנית שיקום</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
	<p>הוראות שיקום למקרה של הפסקת פעילות האתר:</p> <p>א. פינוי כל המבנים והמתקנים ששימשו לפעילותו של האתר, כולל תעלות הניקוז ההיקפיות.</p>	



<b>תוכנית שיקום</b>	<b>6.6</b>
<p>ב. החלפת שכבת הקרקע העליונה המהודקת בקרקע חקלאית פוריה והשבת השטח לקדמותו. גובה פני הקרקע הסופיים יתואם לשטחים החקלאיים מסביב ולא יהוה מפגע נופי או פיזי לזרימה תקינה של הנגר העילי מסביב.</p>	

<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם :                  חברת החשמל, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים שרון כרמל.                  בשלב היתר הבניה יוצגו האמצעים שינקטו למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ויוטמעו בהיתר הבניה. נושא זה יערך בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.                  תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה של פרשה טכנית מפורטת הכוללת בין היתר פירוט של אמצעים פיזיים ותפעוליים למניעת וצמצום של מפגעים ומטרדים סביבתיים.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
<p>מבנה הסככה/משרד המסומן להריסה יהרס/יועק לתחום קווי הבנין כתנאי להיתר בניה.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.10</b>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.                  א. ביוב                  1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור המגרש למערכת הביוב הישובית המחוברת לפתרון קצה.                  2. הטיפול בשפכים הסניטריים ותשטיפי התחנה יתבצע בנפרד. שניהם יפוננו למערכת הביוב הישובית.                  ב. מים                  אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה.                  ג. ניקוז                  סביב האתר תיבנה תעלת ניקוז שתמנע חדירת נגר עילי נקי מהסביבה.                  מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית 3 שנים מיום אישורה

