

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0267674

שינוי יעוד מחקלאי למבני משק תכנית מס' ג/22885 - אעבלין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גבעות אלונים
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרך ולמבני משק לצורך גידול בעלי חיים (חזירים) - מבנה קיים והקמת מתקן לטיפול בשפכים.
מס' החזירים במבנה לגידול בעלי חיים לא יעלה על 5000 ראש סה"כ.
התכנית נמצאת באלמזארע -משק לגידול בעלי חיים "חזירים" בכפר אעבלין



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למבני משק תכנית מס' ג/22885 -
אעבלין

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

261-0267674 מספר התכנית

7.151 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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 גבעות אלונים

215943 קואורדינאטה X

748414 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

אזור "אל-מאזארע" מערבית לכפר אעבלין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה "אל-מאזארע"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12199	מוסדר	חלק		60, 65, 77

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/21904 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/21904



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סאמר תיים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סאמר תיים		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		3	14/11/2016	חיים אילת	18: 26 14/11/2016	טיפול בשפכים	כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	14/11/2016	סאמר תיים	11: 33 22/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	14/11/2016	סאמר תיים	11: 17 22/01/2016		לא

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 מקומית אעבלין	אעבלין	(1)		04-9866594	04-9869192	Sumaan.zahran@gmail.com
	פרטי	רסמיה סלמאן			אעבלין	(2)		04-9502376	04-9502376	tayyem@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אעבלין 30012

מבנה המועצה המקומית.

(2) כתובת: ת.ד.115.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רסמיה סלמאן			אעבלין	(1)		04-9502376	04-9502376	tayyem@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד.115.

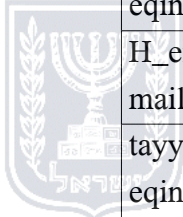
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחרים אחרים			אעבלין	(1)		04-9861615		

(1) כתובת: אעבלין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net
יועץ סביבתי	יועץ	חיים אילת			בית שאן	אהבת ציון	10	052-3181954	04-6480132	H_eilat@hot mail.com
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	אעבלין		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez eqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	מחוז הצפון
ועדה מקומית	גבעות אלונים

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**

2.1.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מבני משק לגידול בעלי חיים (חזירים), ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

- קביעת הוראות בניה לכל השימושים.
- מתן הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה ותנאים תברואתיים.
- שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאזור מבני משק לגידול בעלי חיים (חזירים), דרך ומאזור מבני משק לגידול בעלי חיים (חזירים) לדרך.
- קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב 5 מ'.
- הקמת ועדת מעקב לתפעול המתקן לטיפול בשפכים.
- קביעת מס' החזירים במבנה לגידול בעלי חיים שלא יעלה על 5000 ראש סה"כ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	65
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	65
זיקת הנאה	מבני משק	65
להריסה	דרך מוצעת	1
להריסה	מבני משק	65

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	7,151	100
סה"כ	7,151	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	398.13	5.57
מבני משק	6,753.26	94.43
סה"כ	7,151.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	מבני משק לגידול בעלי חיים (חזירים) מבני עזר לגידול בעלי החיים כגון: ייצור קומפוסט מפרש החזירים בחלקה, מחסנים, מבנים להפעלת מתקנים הנדסיים ומתקנים לאצירת מזון לבעלי החיים. משרד הקשור לגידול בעלי חיים דרכי גישה וחניית לצורך אספקה וטיפול מתקני טיפול בהתאם להנחיות נספח ביוב. נטיעות לטיפול נופי מתקנים סולריים על גג מבנים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה מתקן הקומפוסטציה יהיה אטום לחלחול נוזלים ודליפת תשטיפים מחוץ לאתר.
ב	בינוי ו/או פיתוח כל הגבהה של המבנה המאפשרת גידול במספר החזירים, תיבחן על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. בכל מקרה מס' החזירים בחווה לא יעלה על 5000 ראש סה"כ.
ג	סביבה ונוף ברצועה היקפית בתחום שמחוץ לקו הבניין יבוצעו נטיעות כחייץ נופי למיסוך ולהסתרה כתנאי למתן היתר בניה.
ד	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.
ה	זיקת הנאה תותר זיקת הנאה ברוחב 5 מ' למעבר כלי רכב לצורך נגישות לחלק הדרומי של חלקה 65 (כמסומן בתשריט).
ו	תנאי להקמה הקמתם והתקנתם של מתקנים סולריים תתאפשר בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 או ע"פ כל דין.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב לשימושים חקלאיים תשתיות תת קרקעיות מעבר לתשתיות טיפול בשפכים וחניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך תכנון ופיתוח הדרך יהיה כדרך מצעים בלבד.

דרך מוצעת	4.2
-----------	-----



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמני	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
3 (3)	3 (3)	3 (3)	5	1	2	(2)	80	130 (1)	30%		20%	80%	6753	65	מבני משק

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת לפי הצורך..

(2) 8.5 מ' בגג שטוח

9.5 מ' בגג משופע

(3) או כמסומן בתשריט למעט סככות חניה ומתקנים טכניים כגון חדר חשמל באישור הועדה המקומית (שיותרו בקו אפס).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך המוצעת/ קיימת בתוכנית לרבות הרחבתה ולרבות הסדרי התנועה בה כדרך מצעים בלבד, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**איכות הסביבה**

מניעת זיהום מי-נגר עילי המשק על כל תת יחידותיו יהיה מנוקז בתעלת ניקוז לנגר עילי, אשר תמנע חדירתו לתחומם. כל השטחים בהם מצויים חומרי פסולת - שתן ופרש, יהיו מקורים. הגגות יחוברו לרשת ניקוז באמצעות מזחלות ומרזבים. או אמצעים אחרים שיאפשרו הזרמת הנגר ליעד הסילוק, תוך שמירה על איכות המים המקורית (מי גשם, מי הצינור וכו') ומניעת זיהום ע"י הפסולת הקיימת והנוצרת בתחומי המכלול. החצרות יבנו בצורה שתמנע חדירת נגר עילי מחוץ לחצר אל תוכה. מערכות איסוף הנגר העילי ממשטחי התפעול במשק לא יזרימו למערכת הניקוז האזורית נגר שעלול להיות מזוהם כתוצאה מהפעילויות השונות בתחומי המשק.

שיטת גידול לא תתאפשר הקמת יחידת גידול חדשה או הרחבה של יחידה קיימת שלא בשיטת הגידול היבשה (טפחות).

איסוף וטיפול בשפכים ותשטיפים השפכים יוזרמו ויטופלו במתקן מקומי ע"י הפיכתו לקומפוסט באמצעות מתקנים יחודיים לשיטה זו. שפכי החזירייה הופכים בתהליך לקומפוסט בהתאם לתקן ישראלי 801 והתקנות העדכניות לאותה עת. מיקום המתקן הינו בתחומי המשק ועודפי הביוב יוזרמו לאוגר חירום אטום בנפח המספיק ל-14 ימי פעילות כאשר שפכי החזירייה הופכים בתהליך לקומפוסט. (ראה נספח טיפול בשפכים). מתקני החזירייה לא יחוברו לביוב.

שיטת הטיפול, באישור משרד איכות הסביבה. כל שינויי בטיפול בשפכים יהיה רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות, תאגיד השפכים והמשרד להגנת הסביבה. תנאי להיתר בניה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לאחר הצגת מאזן מסה לכמות השפכים, הצגת יכולת טיפול בשפכים, הצגת מאצרה לגזם ומאצרה לקומפוסט מוגמר עד השיווק בנפחים מתאימים. קומפוסטציה מתקן קומפוסטציה יהיה אטום בפני חלחול, ומקורה. הקומפוסט המוכן ינופה ויאוחסן עד לשיווק, על גבי משטח לניפוי מבוטן. קומפוסט לא מנופה, יפונה ממשק הגידול להמשך טיפול בו (הבשלה, ניפוי, אחסון, שיווק) באתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה הכולל רשיון עסק כדין.

איסוף וסילוק פסולת מוצקה

פסולת מוצקה לסוגיה תאסף בנפרד בכלי אצירה ייעודיים. כלי האצירה יותאמו לסוגים ולכמויות הפסולת הצפויות, באישור מחלקת תברואה של מועצה מקומית אעבלין. פסולת ביתית וגושית תסולק למטמנות מאושרות - אסי"פ אבליים או כל אתר אחר ע"פ אישור המשרד לאיכות הסביבה.

פגרים ופסדים יסולקו בהתאם לפקודה מחלות בעלי חיים 1981, למתקן כילוי ארצי לפגרים, או ליעד סילוק אחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. אחסון פגרים עד לפינוי יהיה במתקן סגור.

ריח

תנאי לאישור המשרד להגנת הסביבה להיתר הבניה הוא הצגת אמצעים לטיפול בריח המקובלים על המשרד להגנת הסביבה בהתאם לדיגום הריח המצורף לתכנית זו. נדרש להתקין אמצעים בהתאם לטכנולוגיה המיטבית לאותה עת למניעת מטרדי ריח מהמבנים ומהפעילות במשק. תנאי להיתר הוא אישור המשרד להגנת הסביבה על התקנת האמצעים לטיפול בריח.

רעש

הפעילות תהיה במבנים סגורים למניעת היווצרות רעש העלול לחרוג מהתקנות בחוק מניעת מפגעים.

אבק

לא יגרמו מטרדי אבק מפעילות המתקן.

מערכת כיבוי אש

בכל המבנים יותקנו מערכות כיבוי אש ומערכת גילוי עשן ע"פ דרישות שרותי הכבאות ובאישורם.

כניסה למשק

כל אזור הגידול יהיה מגודר ומתוחם בצורה שתמנע כניסה, אלא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.

דרכים

הדרכים יותאמו לנסיעה משולבת ובטוחה של כלים חקלאיים מכל סוג, רכבי שרות (כולל משאיות הובלת בעלי-חיים, מזון וציוד) ורכב מנהלתי. הדרכים יהיו מנוקזות ויותאמו לניקוי ושטיפה בקלות.

זיהום קרקע

תנאי להיתר בניה : יש לפנות למשרד להגנת הסביבה על מנת לקבל הנחיות לביצוע סקר היסטורי . בהתאם לסקר ההיסטורי יבחן הצורך בביצוע סקר קרקע ופינויי קרקע. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לכך שהקרקע נקייה וראויה לפיתוח .



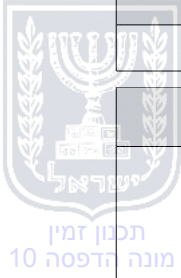


6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה אישור תשריט איחוד / חלוקה ע"י הועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>רישום</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התו"ב.</p>	

6.4	חשמל																																																																								
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">3.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">2.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">2.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">0.50 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">3.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">1.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">3.00 מ'</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>								--	3.00 מ'	--	--	--	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--	2.00 מ'	--	--	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--	5.00 מ'	--	--	--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ'	--	--	--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	--	--	--	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.00 מ'	--	--	--	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	0.50 מ'	--	--	--	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	3.00 מ'	--	--	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	--	--	--	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	1.00 מ'	--	--	--	י. ארון רשת	--	3.00 מ'	--	--	--	יא. שנאי על עמוד
--	3.00 מ'	--	--	--	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																																																				
--	2.00 מ'	--	--	--	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																																																				
--	5.00 מ'	--	--	--	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																																																				
--	2.00 מ'	--	--	--	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																																																				
20.00 מ'	--	--	--	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																																																				
35.00 מ'	--	--	--	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																																																				
--	0.50 מ'	--	--	--	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																																																				
--	3.00 מ'	--	--	--	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																																																				
--	--	--	--	--	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																																																				
--	1.00 מ'	--	--	--	י. ארון רשת																																																																				
--	3.00 מ'	--	--	--	יא. שנאי על עמוד																																																																				

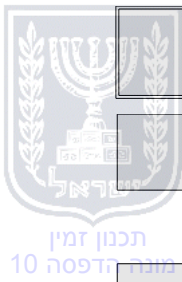
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל־עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>מתקני התקשורת באתר יותקנו בהתאם להוראות החלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר . תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>משק גידול בעלי-חיים בשטח התכנית יכלול מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי, זיהום מי-תהום זיהום אויר ומטרדי רעש וריח, אבק, ופסולת. האחריות לתחזוקת המערכות וההשלכות הסביבתיות תהיינה של המגדל. הפעילות תהיה במבנים סגורים ובעלי יכולת למניעת הוצרות ריח החורג מהתקנות בחוק למניעת מפגעים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הוא קבלת רישיון לפי פקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה, הכולל מרכיב של כריתת עצים בוגרים או העתקתם, כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ובתיאום עם פקיד היערות האזורי לצורך שמירה / העתקה או כריתה של עצים בוגרים ע"פ הגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>כל שימוש שלא עפ"י המפורט לעיל, כולל התייחסות לדרישות איכו"ס ונטיעות להסתרה היקפיות בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב-2002 .</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה</p>	

<p>פסולת בניין</p> <p>ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	<p>6.10</p>
<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.11</p>
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט נטיעות, היקפיות הכל לשביעות מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>הפרש גובה מקסימלי לחציבה, מילוי או קירות תמך יהיה 4.0 מ'.</p> <p>הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>לא תותר השארת שפכי עבודות עפר ללא שיקום נופי.</p> <p>לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.</p> <p>נטיעות עצים ושמירתם :</p> <p>הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.</p> <p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי) :</p> <p>היקף המגרש יהיו מגוון ומכוסים בחומר חדיר למים ושיפועי המגרש יובילו אליו למעט שטחי גידול בעלי חיים שיקבלו טיפול בהתאם להנחיות הסביבתיות.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז נחל חילוון ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	<p>6.12</p>
<p>פיתוח תשתית</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית פיתוח מפורטת הכוללת מיקום מבנים ומפלסיהם, מפלסי הקרקע והדרכים בו, קירות תומכים / מסלעות, ניקוז, טיפול בשפכים, סילוק אשפה, מתקני כיבוי גינון ונטיעה על ידי הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור משרד הבריאות לפתרון השפכים.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.13</p>



<p>6.13 פיתוח תשתית</p> <p>עבודות הטיפול הנופי יבוצעו בו בזמן ובמקביל לביצוע שאר העבודות.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז והביוב לפי נספחי הניקוז והביוב של התכנית.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, בהם דרכים ולרשומים על שם הרשות המקומית או מדינה ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 הריסות ופינויים</p> <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה גדר המיועדים להריסה, המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תנאי להפעלה</p> <p>תפעול המתקן</p> <p>1. מוקמת בזאת ועדת מעקב אשר חבריה יהיו כדלקמן: נציג הוועדה המחוזית, נציג המועצה המקומית אעבלין (להלן: "המועצה") והוא ישמש כיו"ר, נציג המשרד להגנת הסביבה, נציג משרד הבריאות ונציג משרד החקלאות.</p> <p>2. ועדת המעקב תאשר מפקח שייבחר במכרז, אשר שכרו ישולם על ידי המועצה, שתפקידו יהיה לפקח על כל מתקני הקומפוסטציה הקיימים ואשר יוקמו לחזיריות בתחום שיפוט המועצה (להלן: "המתקנים המקומיים"). המפקח יוודא כי המתקנים המקומיים מופעלים על פי הוראות ההפעלה שנקבעו על ידי היצרן /או מי מטעמו וכן את כל התקנים והוראות כל דין בעניין, כפי שאלו הועברו לו על ידי ועדת המעקב או מי מטעמה. למען הסר ספק - גידול של למעלה מ-5,000</p>	<p>6.20</p>

תנאי להפעלה	6.20
<p>ראש סה"כ (כולל אמהות, גורים, זכרים וכו') מהווים הפרה של הוראות ההפעלה, על כל המשתמע מכך בהוראות אלו.</p> <p>3.מצא מפקח כי מתקן מקומי כלשהו אינו מופעל על פי הוראות ההפעלה, התקנים או הוראות הדין, דיווח הוא לאלתר לוועדת המעקב ולוועדה המקומית אודות הפרות אלו, ואלו יהיו מוסמכים לנקוט בכל הליך חוקי לסגירת החזיריה אותה משרת המתקן המקומי, ו/או את המתקן עצמו, ובלבד שנתנו למפעיל אפשרות לתיקון ההפרה בתקופה של 7 ימים לפחות, וזה לא עשה כן. אין בכך לכדי למעט מכל סמכות העומדת לוועדת המעקב או לוועדה המקומית לנקוט בהליכים כלפי המפעילים, הנתונה להם על פי כל דין. כמו כן, היה ויוקם המתקן המרכזי כאמור בסעיף 6 להלן, תוכל ועדת המעקב, במקרה של הפרה חמורה של הוראות ההפעלה (הפרה המאפשרת חילוט הערבות הבנקאית), לחייב את המפעילים להתחבר למאגר המרכזי ולסגור את המתקן נשוא תכנית זו.</p> <p>4.המפעילים יעבירו מדי שנה לוועדת המעקב, למרשם פליטות והעברות לסביבה PRTR, דוח שנתי ערוך ע"י חברה מוסמכת העובדת בתחום, אשר יכלול מאזן שנתי של כמות החזירים ופרט נתונים כדוגמת צריכת מים, צריכת חשמל, מספר חזירים ממוצע שנתי, ספיקת שפכים שנתית, דיגום שפכים חצי שנתי, פליטת אמוניה, כמות מזון נצרכת, פסולת פסדים, פסולת בניין, דיווח בקורות אירוע חריג של הזרמה וכיו"ב. עותק מהדוח יוגש גם למשרד להגנת הסביבה. בנוסף יוגש דוח רבעוני של הכמות שנשחטה ומאזן שנתי כלכלי של החזיריה, הן לוועדת המעקב, והן למשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5.המפעילים יפקידו בידי ועדת המעקב ערבות בנקאית אוטונומית ע"ס 50,000 ש"ח, הניתנת למימוש בכל מקרה בו התגלו לפחות שלוש הפרות של הוראות ההפעלה, הדין או התקנים הנזכרים לעיל, אשר לא תוקנו במועדים שהוקצבו לכך. מימוש הערבות יבוצע בכפוף למתן התראה של 7 ימים מראש למפעיל. אין במימוש הערבות בכדי למעט מהאפשרות לנקוט כנגד המפעיל בכל צעד נדרש אחר, בשל הפרות הוראות ההפעלה, הדין או התקנים הנ"ל.</p> <p>6.ככל שיוקם מתקן מרכזי המטפל בשפכי החזיריות, יוכלו המפעילים להעביר את הטיפול למתקן הנ"ל, בכפוף לכך שהמתקן נשוא תכנית זו ייסגר. הוראות 1-3 ימשיכו לחול גם במקרה זה, בשינויים המחויבים. מובהר בזאת כי במקרה של הקמת מתקן מרכזי שכזה, לא יאושרו עוד תכניות למתקנים כדוגמת המתקן נשוא תכנית זו, וכל החזיריות יחוברו למתקן המרכזי בלבד.</p> <p>7.על המפעילים למסור לוועדת המעקב כתובת רשומה לצורך משלוח הודעות. כל הודעה שנמסרה למפעילים בדואר רשום, על פי הכתובת אותה מסר, תיחשב כאילו נמסרה כדין תוך 3 ימים ממועד משלוחה.</p>	



	7. ביצוע התכנית
	7.1 שלבי ביצוע
	7.2 מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה



4/11/2015

לכבוד המשרד להגנת הסביבה

אליאור – תכנון

עידו – סביבה חקלאית

הנדון: פרשה טכנית גוש 12199 חלקה 65 – פיגמן

261-0267674 שינוי יעוד מחקלאי למבני משק - אעבלין

להלן עמדתינו לגבי ודרכי הפעולה להסדרת עניין טיפול בשפכים מהחזירה וראשיתו בהגדרת תחומי טיפול.

1. **מאזן שפכים** – המשק מייצר כ-12 טון שפכים ליום בממוצע שנתי, במשק תיבנה בריכת בטון בגודל 60 מטר אורך, 12 מטר רוחב ובעומק של 3 מטר. מה שאומר שהיכולת הכמותית לטיפול עומדת על קליטת 1800 טון שפכים, מאחר שמדובר על תהליך **fifo** והזרמת שפכים הינם על בסיס יומי, כך שביום אחד הכמות היא כ-35 קוב לפי המכפלה של 0.7 קוב לשורה בת 90 ס"מ כפול 50 מטר שהוא שטח נטו לטובת תפעול המכונה

2. תשריט הברכה רצ"ב והחלוקה הינה לפי הסדר הבא. 3-4 מטר ראשונים מיועדים לקליטת הגזם במערומים כשמשתקף בתמונה הרצ"ב, והשאר לאיחסון לאחר תהליך בן 24 יום בקיץ וכ-30 יום בחורף להכנת הקומפוסט.



שטח לניפוי הקומפוסט – לא יתקיים תהליך ניפוי מאחר שהמגדל חתם הסכם לניפוי הקומפוסט הבשל ליצרני קומפוסט שפועלים בשוק..



3. כמות הקומפוסט יורדת לאחר שבוע בתהליך הקומפוסטציה ומאבדת בסוף התהליך של עד 30 יומכ- 40% מנפחה כלומר מ-1800 טון שפכים נותר אלף טון קומפוסט באיכות טובה כפי שנקבע בת.י 801 ולפי בדיקות מעבדות משרד החקלאות. מאחר ש 30 יום כפול 90 ס"מ ליום הינם 27 מטר משמע ישנו שטח איחסון בבריכה לקומפוסט של כ-1000 קוב.

4. מצורפים תעודות משלוח לחקלאים צרכני הקומפוסט בשנה האחרונה, לגבי הסכם ישנה רגישות עקב מקור הקומפוסט כך שישנן רק תעודות משלוח ליצרן קומפוסט אחר המספק ללקוחותיו את הקומפוסט. **הקומפוסט שמיצר בתהליך הינו הקומפוסט הטוב ביותר המיוצר היום בשוק וזאת לפי קביעת משרד החקלאות מעבדת שדה בגין התהליך שהטכנולוגיה המופעלת עליו לכן**

5. אין שום תוצר נוסף אלא קומפוסט בלבד.

6. כל כיווני הנסיעה מתוארים בנספח התנועה המצורף לבקשה, לשימושי אספקת גזם ופינוי הקומפוסט ומופיע בצורת חצים לכיווני הנסיעה.

7. **ניקוז משטחי התפעול –** כפי שמצוין בתשריט המצורף מתוכננת להקמה מעצרת נסורת בחלק שזורם לצד דרום בכיוון זרימת מי הגשמים ומובלת בתעלה עד לקצה הגבול הדרומי ומשם נשפכת לשדה הדרומי. כמו כן בתכנון העבודה לקראת ימי גשמים יתבצע נקיון של כל הדרכים המאספים כך שהנגר הזורם יהיה גשם נטול מוצקים. **ניקוז גגות –** בתשריט המצורף הוכנה תכנית ניקוז שמוגשת לרשות הניקוז גליל מערבי. התכנית נותנת פתרון לכל ניקוז הגגות אל מתחת לשטח החזיריה.

8. **אוגר חירום לשפכים –** בתשריט המצורף קיימת תעלה לצדהמתקן לשימוש כאוגר חירום ולצריכה השוטפת של השימוש בשפכי החזיריה לצורך הפיכתו לקומפוסט, מצורפים תמונות. האוגר ישמש חירום לשבועיים עד תיקון כל תקלה אפשרית במתקן כפי שניסיון רב השנים מלמד אותנו.



כפי שיפורט בפרק הריחות אקדים ואומר שהחזיריותה אינן מהוות מקור לריח שאינו עומד בתקנות הריח ואינן מהוות מפגע ואין השפעה על ריחות סביבתיים מהטעם הפשוט ששפכים שלא יעמדו וטופלו בבריכה יום יום, שזו תכלית המתקן, לא מייצרים מפגעי ריח. אבקש גם את קבוצת בודקי הריחות מטעם המשרד להגנת הסביבה למטרה זו.

9. ריח מהחזירה – פניתי ליועץ בתחום הכנת מסמך הריח והקביעה היא שכמות יחידות הריח שנמדדו ומצורפות בתכנית מפורטת קודמת עומדות ב- "לא יגרום אדם לריח חזק או בלתי סביר, מכל מקור שהוא אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים." מאחר שבסיורכם לא פעם אחת כבר התרשמתם והינכם יודעים שבמתקן המטפל בשפכי החזירה בולטים 2 דברים עיקריים שהם ריח וזבובים, שני דברים אלו אינם קיימים בכלל ולעניין זה ישנן עדויות רבות מצד גורמי ממשלה שונים שהיו בסיוור במתקן כמו ועדת ערר מחוזית שסיירה לאחרונה באחד המתקנים. המתקן ממוקם כ- 20 מטר דרומה לחזירה, כיוון כללי שפרעם, ואין שם בעיית ריחות אז בהחלט הסעיף העיקרי של אי גרימת ריח שהופך למטרד אינו מתקיים ובעקבות כך תחום ההשפעה לכיוון דרום יכול לעמוד על 100 מטר שאין שם התקיימות לריח מהחזירה שבה אנו דנים. כיוון מערב מהחזירה, בחלקה המדוברת, קיים גוש של מגדלי החזירים שלשם בהחלט אין אפשרות להתקיימות מפגע סביבתי כי שם יש חזירות שנבנו בהיתר. כיוון מזרח, אפשר לתחום את תחום ההשפעה אפילו עד 300 מטר לפני ההתקרבות לכפר עיבלין המצוי במרחק של התקרבות עתידית עד 600 מטר מחלקה 65. למרות הכל, כדי בכל זאת להיות בסדר זימנו איש מקצוע בתחום חוות הדעת לגבי ריחות ויוצא מסמך מדויק לאחר בדיקת כל המשתנים שעלולים להוות הגדרת תחומי השפעה.

10. לאורך הגדר במרחק 25 מטר אחד מהשני קיימת מערכת פנסים המכוונים אחד לשני ופנימה למשק לתחתית כך שאינם מהווים זיהום אור

11. פינוי פגרים מובלים לאתר פסולת של סמיר בעיבלין.



חיים אילת

יועץ

