

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0412999

ג/24593 הגדלת אזור למבני משק לצורך הרחבת רפת

צפון

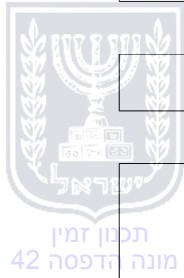
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

רפת קיבוץ חנתון הינה רפת פעילה הממוקמת בשטחי קיבוץ חנתון במשבצת מבני המשק. ברפת קיימות סככות לגידול פרות חולבות, עגלות בגילאים שונים ויונקים. סה"כ קיימות ברפת כ: 470 - פרות חולבות 80 - פרות "יבשות" 440 - עגלות סה"כ ברפת יש כ- 990 ראש פרות. כחשיבה להתפתחות עתידית של הרפת והגדלת מכסות החלב, נדרשת הגדלת כמות הפרות והסככות לשיכון.

עיקרי התכנון:

1. מתוכננת סככה בשטח של 9,500 מ"ר לשיכון של כ- 310 פרות חולבות (8). בממשק סככה "מרחבית" כאשר לכל פרה ניתנים שני אבוסים, אין מדרג שעליו עומדת הפרה, ואין טיפול בזבל חוץ מקילטור והוצאת הזבל לפי הצורך. הזבל יועמס על משאית שתעמוד על המשטח התפעולי הצמוד, בסיוע שופל. גובה הזבל מעל השכבת מצעים הראשונה לא יעלה על 20 ס"מ וגובה הקורה מעליו לא תרד מ-50 ס"מ. לסיוע בייבוש הזבל מתוכננים מאווררים בפריסה רחבה וכן ניתן לבצע גג נפתח שמכניס אוויר ושמם לסככה.
2. מתוכננת סככה לשיכון עגלות בוגרות (9) בשטח של כ- 2,100 מ"ר בממשק סככה "כוללת" הכוללת מדרכי בטון אבוס ואגני זבל תפעוליים. את מדרכי הבטון גורפים פעם ביום לכיוון אגני הזבל הממוקמים בקצה הסככה.
3. מתוכננת סככה לשיכון עגלות (10) בשטח של כ- 1300 מ"ר בממשק סככה "כוללת" הכוללת מדרכי בטון אבוס ואגני זבל תפעוליים. את מדרכי הבטון גורפים פעם ביום לכיוון אגני הזבל הממוקמים בקצה הסככה.
4. מתוכננת הגדלה לסככת יבשות (11) בשטח של כ- 400 מ"ר התוספת הינה רק לשטח השיכון ולריווח השטח הקיים
5. בהמשך לסככת היבשות, מתוכנן אגן זבל (12) לטיפול בזבל המדרכים עקב הגדלת שטח וכמות הפרות הנמצאות בסככה.
6. מתוכננים 2 מרחבים מוגנים עפ"י הנחיות ודרישות פקע"ר. המרחבים המוגנים פזורים ברחבי הרפת ונותנים מענה במצבי חירום לעובדים בשטח הרפת.
7. מתוכננת סככת צינון בשטח של כ- 250 מ"ר.
8. הסככה מתאימה לצינון של כ- 125 פרות בו זמנית. בסככה ישנם מאווררים ומתזי מים. ניקוז הסככה הינו בשיפועי הבטון לעבר קולטן המכוסה בסבכת פלדה לסינון המשקעים. פתרון הניקוז ינתן ע"י יועץ סניטרי המופיע בסעיף מס' 3
8. מתוכננת גלריה (G) למשרדים ואיזור לוגיסטי. הגלריה תמוקם מעל משרדי המכון הקיים ותתן מענה לרווחת הרפתנים ומנהלי הרפת.

טיפול בשפכי רפת:

שפכי רפת שמקורם בתהליכי החליבה יעברו טיפול קדם ראשוני הכולל הפרדת מוצקים מכאנית לסילוק המוצקים הגסים מזרם השפכים. לאחר סילוק המוצקים השפכים יטופלו במערכת כדוגמת Constructed Wetlands, בה מתקיימים במשולב מנגנוני טיפול ביולוגים, פיסיים וכימיים. מערכת הטיפול תאפשר הבאת השפכים לערכי תכולת מזהמים המתאימים לשפכים שאינם חריגים ומאפשרים הזרמתם למתקן טיפול בשפכים עירוניים, מט"ש כפר מנדא. הקמת המערכת תתבצע באזור שמצפון לרפת בו נמצאים כיום בריכות שיקוע ומאגר, תוך עמידה בכל הדרישות הסביבתיות הנוגעות כגון מערכות איטום למניעת זיהום קרקע ומים וכיו"ב. זבל רפת שמקורו במדרכים יטופל וימוצק לפסולת מוצקה במאצרות שייבנו בקצה של כל מדרג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24593 הגדלת אזור למבני משק לצורך הרחבת רפת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

254-0412999

מספר התכנית

89.710 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

יזרעאליים

קואורדינאטה X

222856

קואורדינאטה Y

743718

1.5.2 תיאור מקום

צפון- מזרח חנתון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: חנתון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חנתון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17650	מוסדר	חלק		1, 10, 13
17651	מוסדר	חלק	12	6, 9-11, 13, 15, 32-33
17655	מוסדר	חלק	24	1-8, 22

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10863	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10863 ממשיכות לחול.	5094	3302	15/07/2002
ג/ 4633	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4633 ממשיכות לחול.	3465	1984	05/07/1987
254-0580704	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0580704 ממשיכות לחול.	7879	9846	16/07/2018
יז/ מק/ 10863 / 02	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 10863 / 02 ממשיכות לחול.	5472		21/12/2005



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				דוד חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		18	03/12/2018	אמתי אבנון	08: 05 03/12/2018	נספח טיפול בשפכי הרפת	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע			15/08/2018	אמתי אבנון	17: 53 07/04/2020	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	27/09/2020	דוד חמו	13: 57 27/09/2020	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	2	07/04/2020	רוית אור	19: 11 12/05/2020	נספח נופי_חתכים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 20	3	12/05/2020	רוית אור	19: 12 12/05/2020	נספח נופי_פרטים	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	12/05/2020	רוית אור	19: 30 12/05/2020	נספח נופי_תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	27/09/2020	נאגר את שיבלי הנדסה בע"מ	10: 18 27/09/2020	נספח תנועה - חלק 1	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	27/09/2020	נאגר את שיבלי הנדסה בע"מ	10: 21 27/09/2020	נספח תנועה - חלק 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	18/03/2020	דוד חמו	20: 15 18/03/2020	מצב מאושר	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		קיבוץ חנתון	חנתון	(1)		04-9059601	04-9059602	galavriel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חנתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		קיבוץ חנתון	חנתון	(1)		04-9059601	04-9059602	galavriel@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ חנתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נוף הגליל	חרמון (1)	2	073-2548273		michalar@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				קיבוץ חנתון	חנתון	(2)		04-9059601	04-9059602	galavriel@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: קיבוץ חנתון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו	31082/ה	דוד חמו הנדסת בניין	מגדל העמק	מגדל העמק	25	04-6541690		kesem03@bezeqint.net
	יועץ סביבתי	אמתי אבנון	21013	א.א.מהנדסים	.	(1)		04-9930049	04-9930048	aaeng@netvision.net.il
	יועץ נופי	רוית אור		רוית אור אדירלות נוף ועיצוב סביבה	שימשית	שחם	11	077-5242232	04-6550651	ravitor1@gmail.com
	יועץ תחבורה	נאגר את שיבלי הנדסה בע"מ		נאגר את שיבלי הנדסה בע"מנאגר את שיבלי הנדסה בע"מ	דבוריה	(2)		04-6702408	04-6702408	
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783	.	.	(3)		04-6702408		sh-najjar@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1360 קרית טבעון 3601701.

(2) כתובת: ת.ד. 1027.

(3) כתובת: 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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
גבול מגבלות בנייה	לפי המופיע בתשריט מצב מוצע - סימון רדיוס מגבלות בנייה לשימושים רגישים של 150 מ' מהרפת

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**

הרחבת אזור למבני משק לצורך הרחבת רפת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים למבני משק.
2. קביעת קווי בניין .
3. קבעת סך זכויות 35,000 מ"ר.
4. קביעת אזור הנחיות מיוחדות.
5. תוספת שימוש ליעוד מבני משק לאורווה לסוסים.
6. הנחיות לטיפול בשפכי רפת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מתקנים הנדסיים	200	גבול מגבלות בניה
מבני משק	100	גבול מגבלות בניה
דרך מוצעת	302, 301	גבול מגבלות בניה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	302, 301
גבול מגבלות בניה	מבני משק	100
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	200
הנחיות מיוחדות	מבני משק	100
מבנה להריסה	מבני משק	100
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק ומלאכה	59,841	66.51
מתקן הנדסי	25,194	28
שטח ציבורי פתוח	4,936	5.49
סה"כ	89,971	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	397.13	0.43
מבני משק	76,363.12	83.19
מתקנים הנדסיים	15,029.43	16.37
סה"כ	91,789.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותר להקים מתקנים הנדסיים הקשורים לתשתיות. תותר הקמת מערכות לטיפול בשפכי רפת ובנוסף מתקנים הנלווים למערכות אלו כגון תחנות שאיבה, מתקני דיגום, מערכות חשמל ובקרה, משטחי בטון, דרכים פנימיות, גדרות וכל הנדרש לתפעול המערכת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. שתחתית האגן ה wetland תדופן באמצעות יריעות אטומות למניעת חלחול והתפשטות מזהמים לקרקע ולמי תהום בסביבה. ב. זבל המצטבר בפסי האכלה יטופל באמצעות מאצרות לייבוש בתוך מבני שיכון הפרות ברפת. ג. שפכי פעולות החליבה, מכון חליבה וצינון, יטופלו בתהליך הכולל הפרדת מוצקים מכאנית ובהמשך טיפול ביולוגי לעמידה בתנאים הנדרשים. ד. הטיפול הביולוגי יתבסס על שיטה מוכרת תחת השם "אגנים ירוקים Constructed wetlands". קולחים לאחר טיפול ביולוגי יוזרמו למערכת הביוב הציבורית להולכה ולהמשך טיפול בשפכים. ו. הקמת מערך CW תתבצע בהתאם לעקרונות איכות הסביבה הנדרשים - איטום למניעת זיהום מקורות מים ומניעת מטרדים סביבתיים.
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	אזור שימש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: בנייני מלאכה כמו: נגריה, אחסנה, שירותים טכניים. מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, אורווה, יצור מזון לבעלי חיים, אחסון, חממות, גנרטור, השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם לנספח לאיכות הסביבה של התכנית ג/10863 ו-מערכות לטיפול בשפכי הרפת. בנוסף, תותר הקמת חוות סוסים ומשרדים. תכנית בינוי תפריד בין השימושים השונים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. חומרי גמר לגינון השקייה ופיתוח האתר יהיו דומים למפורט כדלקמן: - פרטי ביצוע: - שביל גמר בטון סרוק במטאטא. - סלע גיר טבעי שכבתי בהיר לבנית מסלעה. - קיר כובד עשוי אבן גיר בהירה בגוון פטינה טבעית ללא חורים ושקה בעלת חזית שטוחה. - מעקה בטיחות דגם "כנרת" RAL 7090. - גדר דגם "שמן" מגולוונת תוצרת גדרות אורלי מס קטלוגי 8011. 2. הנחיות כלליות להשקיה: - יש להתחבר לקו מים ראשי. - יש להשתמש במחשבון השקייה בעל שתי הפעלות. - ש להשתמש בקו טפטוף אחד להשקיית עצים שיתבצע ע"י טבעת טפטוף שתחובר לצינור



מבני משק	4.2
מוביל ותספק השקייה לכל עץ בנפרד. - יש להשתמש בקו טפטוף שני לצמחיה לפי מרווחי השתילה שיקבעו ע"י מתכנן הצמחייה. 3. רשימת עצים מומלצים לגינון: - אלון ארוך עוקצים. - טבוביה איפה מורכבת מזן "סנטה ברברה". 4. רשימת צמחים מומלצים לגינון: - אילת המסטיק. - הטרומליס קטלבי. - שיח אברהם משולש. - רוזמרין רפואי. - בכריס הכדורים. - לנטנה ססגונית. - עינן מסרקני.	
קווי בנין קווי בנין לפי המסומן בתשריט	ב
הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות באזור המסומן להנחיות מיוחדות לא יותרו שימושים הגורמים למפגעים סביבתיים למגורים, מבני ציבור, ספורט, שטחי ציבור ותעסוקה, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.	ג
דרך מוצעת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	55			(1)	35000 (1)	70970	100	מבני משק	מבני משק
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	55			1260	5039	14065			מתקנים הנדסיים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

סה"כ שטח קיים 18,790 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום, הערה: ניתן בהיתר הבנייה להעביר שטח עיקרי לשטח שרות.

(2) מצוין בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים מפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: | 5.0 מ'

- תיל חשוף או מצופה |

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 2.0 מ'

- כבל אווירי מבודד (כא"מ) |

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת | 1 מ'

שנאי על עמוד | 3 מ'

6.2

חשמל

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת (2006)

6.3

ביו, ניקוז, מים, תברואה

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. חיבור הרפת למערכת מי השתייה הציבורית יהיה בכפוף לתקנון בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת, התשנ"ב-1992).

3. השפכים הסניטאריים הצפויים להיווצר בתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית מאושרת ע"י משרד הבריאות וכל הגורמים המוסמכים לכך.

6.4

ביו

1. השפכים התעשייתיים לאחר תהליך הטיפול, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, יוזרמו למכון טיהור אזורי של כפר מנדא והמשקים.

2. טיפול בשפכי הרפת:

א. זבל המצטבר בפסי האכלה יטופל באמצעות מאצרות לייבוש בתוך מבני שיכון הפרות ברפת.

ב. שפכי פעולות החליבה, מכון חליבה וצינון, יטופלו בתהליך הכולל הפרדת מוצקים מכאנית ובהמשך טיפול ביולוגי לעמידה בתנאים הנדרשים.

ג. מוצקים שיווצרו בתהליך הפרדת המוצקים יורשו ליישום בשדות רק לאחר פעולות קלטור ברפת, או שיפנו לאתר קצה מאושר לטיפול בזבל בע"ח.

ד. הטיפול הביולוגי יתבסס על שיטה כדוגמת Constructed Wetlands בה מתקיימים במשולב מנגנוני טיפול ביולוגיים, פיסיים וכימיים.

ה. מערכת הטיפול תאפשר הבאת השפכים לערכי תכולת מזהמים המתאימים לשפכים שאינם חריגים ומאפשרים הזרמתם למתקן טיפול בשפכים עירוניים, מט"ש כפר מנדא.

ו. בוצה שתיווצר במהלך פעולת הטיפול בשפכים תטופל ותסולק לאתרים מאושרים בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים, שימוש בבוצה וסילוקה, התשס"ד-2004).

ז. קולחים לאחר טיפול ביולוגי יוזרמו למערכת הביוב הציבורית להולכה ולהמשך טיפול

6.4

ביוב

בשפכים.

ח. תהליך הטיפול לא יגרום לריח חזק, חזק מאוד או בלתי סביר, כנדרש בסעיף 3 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961.

ט. הקמת מערך הטיפול תתבצע בהתאם לעקרונות איכות הסביבה הנדרשים- איטום למניעת זיהום מקורות מים ומניעת מטרדים סביבתיים.

3. מערכת הניקוז תהיה מופרדת נגר עילי נקי, לרבות מגגות המבנים והמרזבים בעסק, ינוקז למערכת הניקוז הטבעית, באופן שלא יבוא במגע עם תשטיפים, זבל או עם מזהמים.

6.5

ניקוז

השטח הנ"ל נמצא בתוך שטח עיבוד חקלאי וינוקז בהתאם לתעלות המסומנות בתשריט, ולפי קווי הניקוז הקיימים והמתוכננים.

6.6

חיזוק מבנים, תמא/ 38

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :

הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.

ב. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ג. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ד. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. הוראת גמישות: במקרים מיוחדים בלבד, רשאת הוועדה המקומית לאשר, בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, לשנות סיווגו של עץ לשימור לסיווג אחר, ובלבד שלא ישונה סיווגו של יותר מ-10% מן העצים הבוגרים שבתחום התכנית (באחריות מהנדס הוועדה המקומית לערוך תיעוד לשינויים כאמור, כדי להבטיח שלא תהא חריגה מן המגבלה). החלטה זו טעונה כאמור התייעצות בכתב עם פקיד היערות.

6.8

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי בניה 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר. 2. בשטח המיועד להקמת סככות רפת עתידיות ישנן כיום בריכות לטיפול בשפכי הרפת. בריכות אלה לא מיועדות לשימוש במתקן טיפול השפכים החדש. השארת הבריכות בשטח עלולה להביא לזיהום קרקע ומי תהום ולמטרדי ריחות קשים. יש לפנות את הבוצה מהבריכות בטרם בניה חדשה במקום. יש לפנות את הבוצה מבריכות השפכים שאינן פעילות, בהתאם (לתקנות המים) (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד 2004. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית לפינוי הבוצה למשרד להגנת הסביבה ואישור המשרד להגנת הסביבה בסיום תהליך הפינוי על כך שהבוצה מהבריכות שאינן פעילות פונתה והקרקע במקום היא קרקע טבעית וראויה לפיתוח. יש לפנות למשרד להגנת הסביבה על מנת לקבל אישור לתכנית הפינוי בהתאם לשלבים הבאים: א. ייצוב הבוצה. ב. איפיון הבוצה. ג. סילוק הבוצה ליעד המאושר בהתאם לאיכות הבוצה. 3. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 4. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 5. תנאי למתן היתר בניה להרחבת הרפת, יהיה הקמת מערכת לטיפול בשפכי הרפת, שתאושר ע"י משרד הבריאות וכל הגורמים 6. המוסמכים לכך וחיבור הקולחים המופקים ממנה למערכת הביוב האזורית ובהמשך למט"ש האזורי. תנאים למתן היתר בניה כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית שתציג פתרון הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב והתשטיפים לאישור רשות ניקוז קישון. 7. מתן היתרי בניה לסככות רפת חדשות והגדלת מספר הפרות, יתאפשר רק לאחר הקמת כל המתקנים הנדרשים לטיפול בשפכי הרפת והשגת איכות שפכים נדרשת להזרמתם למערכת הביוב הציבורית. יש להתנות אישור להיתר בניה לסככות הרפת באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 8. לאור מצבו הבעייתי של מתקן הטיפול בשפכים האזורי (מט"ש "נטופה") שלא מסוגל להפיק קולחים באיכות נדרשת עפ"י החוק, יש להתנות מתן היתרי בניה לסככות הרפת בהשלמת עבודות שדרוג המתקן עפ"י תכנית מאושרת או בחיבור שפכי הישוב למתקן טיפול אזורי מאושר ועומד בדרישות החוק.	6.10
6.11 תשתיות א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.	6.11

6.11

תשתיות

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.12

חלוקה לתאי שטח

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 121, 122).

תנאי להפעלת המשקים החדשים יהיה אישור הרישום.

6.13

היטל השבחה

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, בהתאם להוראות החוק.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו עי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

6.15

הריסות ופינויים

א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים המסומנים בתשריט להריסה.

6.16

הנחיות מיוחדות

א. הזבל והמוצקים שמופרדים בדקנטר, יפנו לאתר קצה מאושר לטיפול בזבל בע"ח. או שיטופלו באמצעות קלטור בסככות הרביצה, לפני הוצאתם משטח הרפת ליישום בשדות.

ב. בוצה שתתפתח בבריכות טיפול בשפכים תטופל ותסולק לאתרים מאושרים בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) שימוש בבוצה וסילוקה, התשס"ד-2004.

ג. תהליך הטיפול בשפכים לא יגרום לריח חזק, חזק מאוד או בלתי סביר, כנדרש בסעיף 3 לחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961.

ד. הרפת חייבת ברשיון עסק לגידול בעלי חיים (פריט 3.1 א), לטיפול בשפכים (פריט 5.3 א') לצו רישוי עסקים

(עסקים טעוני רישוי), התשע"ג-2013.

ה. תבטיח אפשרות לניצול מרבי של גגות המבנים לקירוי במתקנים פוטוולטאיים.

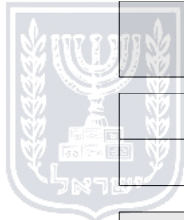
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42