

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0323378

הרחבת מתקן למיחזור פסולת מיצר - ג/24791

צפון

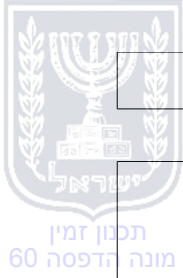
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

חברת אקו-אנרגיה גולן בע"מ בעלת מתקן לטיפול בפרש רפתות ולולים וייצור אנרגיה ירוקה, שממוקם בסמוך למתקן לטיפול בשפכים מיצר. המתקן נמצא בדרום רמת הגולן, דרומית ליישוב מיצר. על המתקן הקיים חלה תכנית מאושרת ג/14640 - "מטפ"ח ומטי"ש מיצר".

תוצרי התהליך שמתבצע במתקן הקיים מופרדים בין נוזל למוצק. הנוזל נאסף במאגר והמוצק מאוחסן במאצרת בטון. שניהם משמשים לדישון שדות. על מנת לאפשר פעולות של תחזוקה במאגר הקיים, נדרש שטח נוסף לאיגום מי דשן. מטרת התכנית הן :
- הרחבת המתקן הקיים, תוך הקצאת שטח למאצרה לדשן מוצק ולמאגר נוסף לאיגום מי דשן.
- הקצאת שטח לקליטה וטיפול בפסולת ביתית אורגנית וייצור קומפוסט.

קיבולת הטיפול של המתקן, כולל המתקן הקיים וההרחבה המתוכננת בשטח התכנית, תגיע לכ-900 טון ליום. תכנון זמין מונה הדפסה 60
שטח התכנית צמוד דופן למתקן הקיים. הגישה להרחבת המתקן היא מהמתקן הקיים.
התכנית מבקשת הקלה בקו בניין מציר דרך תת-אזורית מאושרת עפ"י תמ"מ 2 שינוי 3 מ-45 מ' ל-17 מ' ומשנה קו בניין מדרך מאושרת עפ"י תכנית ג/14640 מ-20 מ' ל-15-17 מ' עבור המתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|---|--|------------------------|-----|
| 24791/ג - הרחבת מתקן למיחזור פסולת מיצר | שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 219-0323378 | מספר התכנית | | |
| 47.530 דונם | | שטח התכנית | 1.2 |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | סיווג התכנית | 1.4 |
| כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| מחוזית | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | | |
| לי"ר | לפי סעיף בחוק | | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות | היתרים או הרשאות | | |
| ללא איחוד וחלוקה | סוג איחוד וחלוקה | | |
| לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| מרחב תכנון מקומי | גולן |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X | 269833 |
| קואורדינאטה Y | 740767 |

1.5.2 תיאור מקום

דרומית למיצר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 200000 | מוסדר | חלק | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



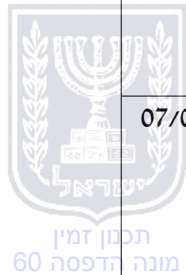
תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35 /1 |
| 12/02/2020 | 3740 | 8688 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/1 |
| 26/03/1989 | | 3640 | שטח חקלאי, צורת נוף לשימור חזותי. הקלה בקו בניין מציר דרך תת-אזורית מ-45 מ' ל-17 מ' עבור המתקנים ההנדסיים. | אישור ע"פ תמ"מ | תממ/2 /3 |
| 22/12/2011 | 1562 | 6346 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3 /5. הוראות תכנית תממ/2 /3 /5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תממ/2 /3 /5 |
| 31/12/2006 | 1099 | 5611 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14640 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/14640 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | מרסלה רוטשטיין | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מרסלה רוטשטיין | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | תשריט מצב מאושר | 09: 16 12/07/2020 | מרסלה רוטשטיין | 09/07/2020 | 1 | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח בינוי | 09: 01 07/09/2020 | צחי גרטלר | 07/09/2020 | 1 | 1: 1000 | מנחה | בינוי |
| לא | חוות דעת בנושא ריחות | 17: 53 31/01/2018 | רבקה קולטון שפירא | 01/05/2016 | 13 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | מסמך סביבתי | 09: 01 01/12/2020 | צחי גרטלר | 15/11/2020 | 9 | | מנחה | איכות הסביבה |
| לא | פרוגרמה | 10: 10 15/04/2019 | צחי גרטלר | 14/04/2019 | 2 | | רקע | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | פרשה טכנית לתכנית מים וביוב | 07: 57 14/11/2019 | צחי גרטלר | 07/11/2019 | 2 | | מנחה | ביוב |

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------------------|-------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן | קצרין | (1) | | 04-6969713 | 04-6964026 | valtav@me golan.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם**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 |
|---|-----------|----------------|---------------|---------------------|----------|------|-----|------------|------------|-------------------------------|
| M.Sc בתכנון ערים ואיזורים ומהנדסת אזרחית | עורך ראשי | מרסלה רוטשטיין | | | חיפה | (1) | | 04-8248269 | 04-8248269 | marcelar@ne tvision.net.il |
| מהנדס | מהנדס | צחי גרטלר | 21122331 | חברת איתבנג בע"מ | כפר יונה | (2) | | 09-8987007 | 09-8943675 | Tzachi@itb.c o.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--|------|-------------------|---------------|-----------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|------------------------------------|
| ד"ר מומחית בתחום איכות אוויר וריחות | יועץ | רבקה קולטון שפירא | | | כפר ויתקין | (3) | | 09-8663196 | 09-8664781 | Rivka.Kolton .Shapira@gmail.com |
| מודד מוסמך | מודד | חן ציון מתניה | 697 | חן בר מדידות והנדסה בע"מ | מצפה נטופה | (4) | | 04-6782595 | 04-6785643 | mati.chenbar@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: אזורי"ת תנובות, ת.ד. 68.

(3) כתובת: ת.ד. 283.

(4) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 מתקן קיים לקליטה וטיפול של פרש בעלי חיים ופסולת ביתית אורגנית וייצור קומפוסט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

א. קביעה ושינוי ייעודי קרקע.

ב. הגדרת זכויות בניה.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

ד. הקלה בקו בניין מציר דרך תת-אזורית מאושרת עפ"י תמ"מ 2 שינוי 3 מ-45 מ' ל-17 מ' ושינוי קו בניין מציר

דרך מאושרת עפ"י תכנית ג/14640 מ-20 מ' ל-15-17 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|----------|
| מתקנים הנדסיים | 102, 101 |
| דרך מאושרת | 201 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|----------------|----------------|
| טיפול נופי | מתקנים הנדסיים | 102 |
| להריסה | דרך מאושרת | 201 |
| להריסה | מתקנים הנדסיים | 102, 101 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת | 5,872 | 12.35 |
| מתקנים הנדסיים | 103 | 0.22 |
| קרקע חקלאית | 41,408 | 87.12 |
| שטח ללא יעוד | 147 | 0.31 |
| סה"כ | 47,530 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 5,872.1 | 12.35 |
| מתקנים הנדסיים | 41,658.12 | 87.65 |
| סה"כ | 47,530.22 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מתקנים הנדסיים |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. השטח ישמש להרחבת מתקן לטיפול בפסולת אורגנית וייצור קומפוסט והמבנים המשמשים אותם, כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תשתיות נדרשות להקמת האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרבות עבודות עפר, איטום, איסוף וטיפול בגז, איסוף וטיפול בתשטיפים וכיו"ב. - מאצרות בטון - מאגר לאיגום מי דשן - מתקנים ומבנים לטיפול בפסולת לסוגיה, כולל מתקן לטיפול עזר (מתכות במי תסנין וכד') - מיכלי אגירה וקליטה - מתקני סינון - משטחי איחסון - סככות - דרכים פנימיות ושטחי חניה - מבני מנהלה, תחזוקה, תפעול ובקרה - מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות - גינון ונטיעות - קווי תשתית ותעלות - גדרות - כל שימוש אחר הנדרש לדעת מוסד התכנון לתפעול האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים. <p>2. יותר שימוש של מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים לפי תמ"א 1 על שינוייה, ככל הניתן.</p> <p>3. תא שטח 102 מיועד לטיפול נופי ויותר בו מעבר קווי תשתית.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי בתא שטח 102 לא תותר כל בניה. |
| ב | הוראות פיתוח המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל 1970. |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. יותר מעבר קווי תשתית. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה. |



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) | תאי שטח | יעוד | | | |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|---------|------|-------------------|-------|----------------|
| | קדמי | אחורי | צידדי-שמאלי | צידדי-ימני | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | שרות | עיקרי | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | | 2 | 10 (1) | 22 | 8750 | סה"כ שטחי בניה | | | | 8750 | 500 | 101 | 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:

- גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מבין השניים) מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה למשרד הביטחון.
- (2) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

| 6.1 איכות הסביבה | 6.1 |
|---|-----|
| <p>כל המתקנים והשימושים בתחום התכנית ייבנו ויתופעלו כך שיינתן מענה לפוטנציאל מטרדים סביבתיים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>א. רעש - ככל שיתקבלו תלונות על רעש מהמתקן יפעל היזם להפחתתו.</p> <p>ב. זיהום אוויר וריח - ככל שיתקבלו תלונות על זיהום אוויר ו/או ריח מהמתקן יפעל היזם להפחתתו.</p> <p>ג. תנאים להיתר בניה :</p> <p>- הצגת מערכת איסוף וניקוז נפרדות לשפכים סניטריים, לתשטיפים ונגר עילי מזוהם ולנגר עילי נקי. המערכת תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- הצגת מערכת איטום לכל מתקני הטיפול באופן המונע חלחול תשטיפים לסביבה.</p> <p>- הצגת מערכת לאגירה וטיפול בתשטיפים. למערכת יהיו אמצעי חירום למניעת גלישות של תשטיפים. בריכות או מתקנים לאחסון תשטיפים יהיו אטומים ע"י מערכת איטום כפולה הכוללת מערכת לניטור דליפות בין שתי השכבות. המערכת תאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- הצגת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים. האמצעים יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. חומרים מסוכנים</p> <p>1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> | |
| 6.2 ביו, ניקוז, מים, תברואה | 6.2 |
| <p>א. אספקת מים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור המבנה לרשת המים. אספקת המים תהיה מהרשות המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. סידורי תברואה</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>2. בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת התפתחות זחלי יתושים, מכרסמים ומזיקים תברואתיים אחרים.</p> | |

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.3</p> | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p> |



| | | |
|---|----------------------------------|--------------------|
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>חשמל</p> | <p>6.4</p> |
| <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)).</p> | | |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>מבנים קיימים</p> | <p>6.6</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>הריסות ופינויים</p> | <p>6.7</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>היטל השבחה</p> | <p>6.8</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.9</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p> | <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.11</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.12 שרותי כבאות</p> | <p>6.12</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.13 חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. הבקשה להיתר תציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 2. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>6.14 פיתוח תשתית</p> | <p>6.14</p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | |
| <p>6.15 פסולת בניין</p> | <p>6.15</p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד ולהגשת תכנית הדברה למניעת מפגעי זבובים מהמתקן. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> | |
| <p>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.16</p> |
| <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי למתן היתר בניה הסדרת כביש הגישה הקיים למתקן למיחזור פסולת עד לכניסה למט"ש (מצעים ואספלט).</p> | |



תנאים למתן היתרי בניה

ג. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית מפורטת לביצוע שתתייחס לנושאים הבאים:

- העמדת המתקנים המוצעים ומתקנים נלווים לרבות ציון מפלסי משטחים ורחבות, סוללות, קירות וכד'.
- דרך כניסה לאתר וכן דרכי גישה ומעברים תפעוליים למתקנים השונים.
- איטום מאגרי מי תהליך (תסניף/ קולחין וכד) למניעת חילחול וזיהום מי תהום.
- אחסון פסולת יבשה לפני טיפול על גבי משטחים אטומים.
- תיחום משטחי אחסון למניעת חדירה של מי נגר נקיים למשטחי אחסון פסולת וגלישת תשטיפי פסולת למערכת ניקוז הנגר העילי של השטח.
- תכנון השטח בשיפוע ניקוז מינימלי של 1% לכיוון תעלת ניקוז שתתווה בשולי שטח התכנית מדרום, מזרח וצפון ותוביל את מי הנגר העילי לכיוון נחל מיצר.
- שימוש בחומרים ובצבעים המשתלבים בסביבה ובנוף.
- שילוט לצורכי הכוונה והנחיות תפעוליות.
- תאורה שתופעל באופן מדוד למניעת זיהום אור.
- שטחי נטיעות ושתילת שיחי נוי.

ד. תנאי להיתר בניה למתקני טיפול נוספים לכל סוגי הפסולת, הכנת מסמך סביבתי שיכלול, בין היתר, סקר ריח, בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה כי אין חריגה מתחום ההשפעה/קו כחול של התכנית, והצגת פתרונות המראים אפס פליטות בגבול התכנית.

ו. תנאי להיתר בניה, אישור תחום כנרת-רשות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, לתכנון המפורט. התכנון המפורט יציג מתקן מבודד מהסביבה בו ינקטו כל האמצעים המתאימים לכך שלא תהיה כתוצאה מהפעילות פוטנציאל לזיהום סביבה ומקורות מים. יפורטו כל אמצעי האיטום, בקרה וניטור שיותקנו בתוספות המבוקשות, לרבות הפרדת נגר עילי נקי מאזורי התפעול והעבודה.

התכנון ילווה בטבלת מאזן המראה את יכולת המתקן לקלוט את כל שפכי הרפתות לאורך כל החורף באופן שלא יקרה מצב של גלישות זבל בחורף ברפתות.

התכנון ילווה בטבלת שטחים חקלאיים ובאישורי בעלי השטחים, המציגה את יכולת המתקן לפזר בקיץ את כל הדשן הנוזלי שנאגם במאגר בתקופת החורף.

ז. תנאי למתן היתר בניה קביעת נוהלי תחזוקה, נוהלים ואמצעים לטיפול במקרה חירום או כשל בתפעול האתר.

הנהלים יכתבו ע"י מפעיל האתר ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ח. תנאי למתן היתר בניה קביעת פעולות ניטור השפעות האתר על מי התהום, מים עיליים, קרקע ואויר במהלך הפעלתו, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. הפעולות תכלולנה:

1. ניטור ריחות.
 2. ניטור דליפות תשטיפים.
 3. ניטור מקורות המים בסביבת האתר (נחלים, נביעות).
 4. ניטור כמויות ואיכויות התשטיפים במערכת האיטום.
- פעולות הניטור יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

האחריות על ביצוע פעולות הניטור והתחזוקה תהיה של בעל האתר.
האחריות על ביצוע פעולות הפיקוח תהיה של הרשות הסביבתית האזורית המוסמכת.

ט. תנאי למתן היתר בניה קביעת אמצעים לשיקום נופי וסביבתי של האתר לאחר סגירתו, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

י. תנאי למתן היתר בניה קביעת פעולות פיקוח, ניטור ותחזוקה לאחר סגירה ושיקום האתר, לצורך מעקב צמוד אחר תפקוד ורמת מערכת האיטום והשיקום, בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. הפעולות תכלולנה:

1. ניטור ריחות.

2. ניטור דליפות תשטיפים.

3. ניטור מקורות המים בסביבת האתר (נחלים, נביעות).

4. ניטור כמויות ואיכויות התשטיפים במערכת האיסוף.

פעולות הניטור יבוצעו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

האחריות על ביצוע פעולות הניטור והתחזוקה תהיה של בעל האתר.

האחריות על ביצוע פעולות הפיקוח תהיה של הרשות הסביבתית האזורית המוסמכת.

6.17

מגבלות בניה לגובה

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה שדה התעופה אפיק:

1. על תחום התכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור הקוני, הנובעות מקיומו של שדה התעופה אפיק.

2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה אפיק.

3. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותרנים אשר גובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

4. תנאי להקמת מבנים ומתקנים אשר גובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.

5. רשות התעופה האזרחית שומרת לעצמה הסמכות להוסיף הוראות ככל שיידרש בזמן הביצוע בגין בטיחות טיסה.

6.18

סביבה ונוף

א. נטיעות - בשטח המיועד לטיפול נופי ישולבו נטיעות עצים וגינון בהיקף משמעותי להסתרת מבנים ומתקנים. הנטיעות יהיו ממינים מקומיים המשתלבים בסביבה. העצים יושקו עד התבססות.

ב. גדר - הגדר תהיה מחומר וגוון המשתלבים בסביבה.

ג. חיפויים - בחיפוי השטחים הפתוחים בתכנית יעשה שימוש במצעי בזלת גרוסה מקומית או מצע טוף ובכל מקרה לא בחומר גירי שיכול להכיל זרעים של מינים פולשים מאזורים אחרים. עבור מזעור הנצפות, לא יעשה שימוש בחומרים בוהקים בחיפוי משטחי התפעול.

ד. תשתיות - תשתיות אל המתקן וממנו יהיו תת קרקעיות. תכסית שטח התשתיות תוחזר למצב של קדמות העבודות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

| סביבה ונוף | 6.18 |
|--|------|
| <p>ה. תאורה - התאורה תופנה כלפי פנים שטח התכנית. היא תופעל באופן מדוד למניעת זיהום אור.</p> <p>ו. מניעת מפגעים במהלך ביצוע העבודות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל שלבי הבנייה ינקטו מירב האמצעים למניעת אבק משטח התכנית, ובכלל זה, הרטבת דרכים ככל שיידרש, מניעת שפיכת חול ואגרגטים מגובה רב, כיסוי משאיות וכד'. - במהלך ביצוע העבודות לא יישפך חומר חפור אל הסביבה ולא יבוצעו חפירות מחוץ לתחום מונה הדפסה 60 התכנית. - עודפי חפירה מהתכנית יפוננו למקום מאושר באחריות היזם. - פסולת בנין משטח האתר יפונה לאתר פסולת מורשה. - כל פגיעה בסביבה במהלך ביצוע העבודות תחייב שיקום נופי להחזרת המצב לקדמותו. <p>ז. שיקום האתר לאחר סגירתו:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שיקום האתר לאחר סגירתו יבוצע לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. - פני האתר הסופיים לאחר גמר פעולות השיקום יהיו דומים לפני הקרקע המקוריים בסביבה הקרובה ויאפשרו את השמשת השטח כשטח חקלאי. - שכבות האיטום יכוסו בשכבת אדמה בעובי 60 ס"מ לפחות המתאימה לצמחייה המקומית הטבעית. | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------------------|----------------------|
| 1 | פיתוח הרחבת האתר - תוך כ-3 שנים | |
| 2 | השלמת פיתוח ובינוי - כ-12-8 שנים | |
| 3 | הפעלה שוטפת - כ-75 שנים | |
| 4 | שיקום האתר - כ-5 שנים | לאחר סיום שלב ההפעלה |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים מיום אישורה.