

2.2.06 10:00 פתח

200 6358

5.12.2005
עדכון 9

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי – מ.א בקעת בית שאן

שם הישוב: שדה אליהו

תכנית מפורטת מס' 15038/ג
שדה אליהו – קומפוסט

המהווה שינוי מקומי למש"צ/63

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15038
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
חנני גלני
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15038
פורסמה כילקוט הפרסומים מס' 5507
מיום 19.3.06

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א בקעת בית שאן
שם ישוב: שדה אליהו

פרק 1 – זיהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

שדה אליהו – קומפוסט.

תכנית מפורטת, המהווה שינוי למש"צ/63

1.2 מקום התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המופיע בתוך הקו הכחול העבה בתשריט המצורף. השטח נמצא בחלק הצפון מזרחי של מש"צ 63.

הנצ. המרכזי		צפון: 706500	מזרח: 248750
גוש	חלקה	חלקי חלקות	
23071		1,16	

*ע"פ רשת ישראל החדשה

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 185 דונם במדידה דיגיטלית. תאריך עדכון המדידה האחרון 25.3.2005.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת.

טלפון: 04 – 6558211 פקס: 04 – 6550251

יזם התכנית: קיבוץ שדה אליהו, ד.נ בקעת בית שאן.

טלפון: 04 – 6096525 פקס: 04 – 6096909

עורך התכנית: דניאל לוי, אדריכל, מספר רשיון 89068

קיבוץ שדה אליהו, ד.נ בקעת בית שאן, טלפון: 04 – 6096997 פקס: 04 – 6096997

1.5 יחס לתכניות אחרות.

תמ"א 31 – התכנית תואמת. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי הקרקע: כפרי פתוח.

הגדרה ע"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא מגבלות סביבתיות.

ת.מ.מ. 2 – התכנית תואמת. יעוד לפי תשריט ייעודי קרקע: כפרי פתוח.

מש"צ. - התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מש"צ/63. בכל מקום של סתירה בין הוראות תכנית זו

להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון ובו 10 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 – מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי ונוף בקנ"מ 1:2000 עם מבטים בקנ"מ 1:250 – מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

20.7.2004	הכנה
6.8.2004	עדכון 1
17.3.2005	עדכון 2
29.3.2005	עדכון 3
4.4.2005	עדכון 4
10.4.2005	עדכון 5
16.5.2005	עדכון 6
18.5.2005	עדכון 7
30.5.2005	עדכון 8
5.12.2005	עדכון 9

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית מוצעת - קו כחול עבה רציף.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול עבה מקווקו.
- גבול גוש ומספרו - קו ירוק, משולשים בירוק, ומספר בירוק (במרכז הגוש).
- גבול חלקה ומספרה - קו ירוק ומספר בירוק. (במרכז החלקה).
- דרך קיימת או מאושרת - בצבע חום בהיר.
- חקלאי - פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
- חקלאי מיוחד - פסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום.
- מבני משק - צבע חום תחום קו ירוק.
- מגורים א' - בצבע כתום בהיר.
- תעשיה - בצבע סגול.
- שטח למבני ציבור - בצבע חום תחום בקו חום כהה.
- שטח פרטי פתוח - בצבע ירוק.
- בית קברות קיים - פסים אלכסוניים צפופים בצבע ירוק.
- שטח ספורט - בצבע ירוק מותחם בקו חום.
- תעלה - בצבע תכלת.
- מאגר מי גשם - בצבע ירוק כהה.

1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח	יעוד	%	שטח	יעוד
3.6%	6.8	חקלאי	95%	175.8	חקלאי
91.4%	169	חקלאי מיוחד			
5%	9.2	דרכים	5%	9.2	דרכים
100.00%	185		100.00%	185	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

- הגדרת יעוד קרקע לאתר קומפוסט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי לחקלאי מיוחד.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות הבנייה.
- שינוי בקו בניין של דרך מקומית מס' 6678 מ - 60 מ' ל - 15 מ' משפת הדרך.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטחים עיקריים	סה"כ שטחי שרות
400 מ"ר	100 מ"ר
חקלאי מיוחד	

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין או עבודות עפר ולא ישמש שום קרקע או מבנה הנמצא בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

חקלאי מיוחד: השטח מיועד למתקן לקליטת זבל בע"ח (בקר, צאן, עופות), בוצת רפתות, שאריות צמחיות מתהליכי יצור וגזם, וטיפול בו – הפיכתם לקומפוסט לשימוש חקלאי. תיתכן קליטה וטיפול בפסולות אורגניות אחרות ולרבות בוצות ממתקני טיפול בשפכים, בשלב ב' של התוכנית או בהיעדר הצדקה להרחבה (פרק 4 – מימוש תוכנית). המתקן יכלול: סלילת דרכים ומשטחי עבודה מצופים מצע ו/או אספלט ו/או בטון. בניית תאי בטון מקורים המיועדים לחומרים מוספים, לקליטת חומר גלם וערבוב והכנת תערובות לקומפוסט. תעלות אטומות לניקוז תשטיפים, מאגר אטום לקליטת תשטיפים הנובעים מתהליך העיבוד, איזור תפעולי לצורך תפעול האתר הנ"ל שיכלול מבנה מנהלה, שרותים ומחסן, מבנים למתקנים ומערכות חשמל וכיבוי אש ו/או לכל מערכת אחרת שיידרשו לצורך קיום הפעילות המיועדת, דרכי שרות, גדרות, סככה לחניה וטיפול בציד מכני הנדסי, משטח שטיפה למשאיות, וסככת איחסון וטיפול בחומרים המשמשים בתהליך, אזורים מגוננים. בכל שטחי המתקן שלא ישמשו לפעילות הכנת הקומפוסט יותר עיבוד חקלאי.

חקלאי: השטח מיועד לפעילות חקלאית הכוללת עיבוד קרקע, וגידולים חקלאיים. כמו כן לשטחים פתוחים, נטיעות, סוללת עפר, גינון, גדרות, דרכי שירות, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני תאורה, ומתקני תשתית.

דרך: נועדה למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות, ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה.

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

שטח בנייה מקסימלי					קו בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם אזור (שימושים עיקריים)
סה"כ (מ"ר)	כיסוי קרקע- תכנית	שטחי שרות	שטח עיקרי	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
500מ"ר	500מ"ר	100מ"ר	400מ"ר	500 מ"ר	15	3	3	5000	חקלאי מיוחד

שם אזור (שימושים עיקריים)		גובה בניה מקסימלי
	מס. קומות	גובה
חקלאי מיוחד	1	6

הערה: תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

1 הנחיות סביבתיות להפעלה.

1.9. **מיסתור נופי:** בין כביש 6678 והאתר קומפוסט יהיה מסתור נופי.

1.1. **שער וגידור:** האתר יוקף בגדר רשת. שער כניסה ויציאה יותקן בכניסה.

1.2. **שילוט:** בכניסה לאתר יותקן שלט בו שעות הפעילות באתר, כתובות לפנייה בעת חירום ונוהל התנהגות באתר. בתוך האתר יותקנו שלטי הכוונה אל מקום פריקת זבל או העמסת חומר מוכן.

1.3. **ניקוז:** לצורך קליטת מי נגר מגשם, תשטיפים מערימות הקומפוסט ונקז ממשטח השטיפה, תבנה בריכה לתשטיפים. התשטיפים שלא ינוצלו ועודפי תשטיפים יועברו למאגר שדה אליהו הסמוך או יטופלו ע"י פתרון קצה אחר שיובא לאישור המשרד לאיכות הסביבה והרשויות הרלוונטיות. יבוצעו סידורי ניקוז אשר ימנעו ניקוז עודפי נגר משטח האתר אל שטחים חיצוניים שלא באמצעות מערכת הניקוז המתוכננת לתשטיפים. כמו כן יבוצעו סידורי ניקוז אשר לא יאפשרו זרימת נגר עילי משטחים המקיפים את שטח התכנית אל תוך שטח התכנית.

1.4. **מקור מים:** לצורך הרטבת ערמות הקומפוסט ייעשה שימוש בתשטיפים שייצטברו בבור התשטיפים וממי השקייה. התשטיפים יעברו סינון מינימלי כדי לאפשר השקיית ערימות הקומפוסט.

1.5. **שיטות איטום:** שיטת האיטום היא איטום העפר המקומי ע"י חשיפת שכבות והידוקן עד קבלת מוליכות הידראולית אנכית בסדר גודל של 10^{-7} ס"מ לשנייה. בריכת איסוף התשטיפים תאטם ביריעות פוליאאתילן HDPE גלויות בעובי 1.5 מ"מ על גבי שכבת איטום נוספת של קרקע מהודקת. תעלות ניקוז תשטיפים לפי פרט שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה במסגרת אישור התכנית להיתר בנייה.

1.6. **תשטיפים:** תשטיפים שיווצרו באתר ינוקזו במערכת ניקוז מסודרת אל בריכת תשטיפים.

1.7. **ניטור:** יותקנו מסביב לאתר 4 פיאזומטרים לצורכי ניטור.

1.8. **שדרוג המצעים:** המצעים ישודרגו בכל ימות השנה. רמת השדרוג תהיה בהתאם למצב המקורי של המצעים, וזאת כדי שלא ייווצרו שלוליות של תשטיפים.

1.9. **צבע מבנים:** מבנים בתחום אתר הקומפוסט יהיו צבועים בצבעי אדמה המתאימים לאיזור או בצע קרם.

1.10 **תחזוקה:** תוקם מנהלת הפעלה לפרוייקט הכוללת את הממונים מטעם היזם. האתר יהיה מתוחזק היטב בכל זמן שהוא. יש למנוע הצטברות של זבל גולמי וחומרי גלם (למעט חומרים ממוצקים יבשים כגון גזם) המיועדים לקומפוסטציה למשך יותר מיום עבודה אחד. אין לאפשר ערימות זבל מחוץ לשטח המיועד לכך. משטחי העבודה יהיו נקיים ומסודרים. חומר שנדחה במהלך הניפוי ומיועד לסילוק לאתר פסולת לא יעוכב יותר משבוע ימים. בשטח האתר ובקרבתו יבוצע ריסוס עונתי נגד חרקים. בשטח האתר ובקרבתו תבוצע הדברה תקופתית של מכרסמים.

יוקם צוות היגוי המורכב מארבעה נציגים לפחות, נציג אחד מהמועצה האזורית בקעת בית שאן, שני נציגים משדה אליהו ונציג רביעי שייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם למקור ואופי התלונות על מפגעים סביבתיים. צוות ההיגוי יהיה אחראי להורות למנהל האתר להפסיק את פעילות האתר ו/או לטפל באופן מיידי בכל אמצעי שידרש בשני מצבים:

א. שעות בהן יש חשש שתנאי האקלים אינם מבטיחים פיזור מזהמים נאות.

ב. תלונה על מטרד ריח או כל מפגע סביבתי אחר בלתי סביר.

צוות ההיגוי בעזרת המשרד לאיכות הסביבה או נציגים המוסמכים מטעמו יקבעו את הקריטריונים המקצועיים לענין זה.

ב. תשתיות.

1 מי שתייה.

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

2 ניקוז.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. בכל מקרה לא תהיה פגיעה בעורק הניקוז ובדרך השירות. בכל מקרה לא תהיה גלישת תשטיפים לתעלת עין חישה.

3. הגדר הצפוני.

יש לתאם את הגדר הצפונית עם תכנית הסדרת תעלת עין חישה

3. ביוב.

תנאי לקבלת היתר בניה פתרון קצה באישור מהנדס הועדה המקומית, משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך. השפכים הסניטריים יחוברו או למערכת הביוב של הקיבוץ או לבור אטום מבטון אשר יפונה ע"י ביובית למערכת הביוב של הקיבוץ. אין לחבר שפכים לבריכת התשטיפים.

4. חשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. טיפול בתשתיות האתר:

במידה והניטור באתר וטיפול במצעים יראה כי קיימים מפגעים סביבתיים בכל הנוגע לתשתיות, יידרש היזם בפרק זמן של שנה מיום קבלת הדרישה לבצע איטום משטח הקומפוסטציה באמצעי איטום אחרים לרבות אספלט.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה.

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התכנית. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. החניה. החניה תהיה בתחום החלקות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. חניות בקו אפס צידי ינוקזו לכוון מגרש המבקש.

6. עתיקות. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. הוראות הג"א. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית ללא פטור מהג"א או אישור למקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 – מימוש התכנית.

4.1. שלבי ביצוע.

האתר יפותח בשני שלבים:

שלב א': השטח התחום ע"י גדר אתר הקומפוסט 100 דונם (לפי טיפול ב-100,000 מ"ק לשנה). במידה ובשלב א' של התוכנית יוחלט על קליטת פסולות אורגניות אחרות, תידרש חוות דעת סביבתית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

שלב ב': תנאי לכל הרחבה מעל 100 דונם (שלב א') לצורך טיפול בכל פסולת אורגנית שהיא, תתכן רק לאחר הכנת מסמך סביבתי שיבדוק את מפגעי הריח, איגום וטיפול בתשטיפים, ויאשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית, כי לא נגרמים מטרדים סביבתיים. במידה ויוכח על קיומם של מטרדים סביבתיים מהאתר הפעיל (שלב א') ו/או היעדר הצדקה להרחבת השטח לצורך קליטה וטיפול בפסולות אורגניות אחרות, לא תאושר ההרחבה ויתבטל שלב ב' של התוכנית.

4.1. תקפות התכנית.

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות ואישורים:

אין לא בארצות העולם להציל אתה את חבור התאבדת עם
רשעים המצויים בנפשות.
החיותו ימים רצופים ימים בלבד אין הם היו ימים כל זכות
ליום המצויים זה לכל בעל עיניו אחר בשם המצויים זה עוד לא
הקצת השטח המצוי עמנו חסכם מתאבד ימים ואם המצויים זה באה
המצויים המצויים זה בעל זכות בשם הנדון ואם כל השטח המצויים זה
לפי כל השטח המצוי כל יום.

בעל הקרקע:

למנוח הקדש חכם משהו בזה כי אם נשאר או יתנו על ידנו חכם
בזמן השנה הבאה בתפילה אין בתפילתנו על ידנו חכם או
היחידה בקרב חכמים האמת ולא יתנו על ידנו חכם
הנחתו על יד שרשם האמת על פי חכמתו ויחידה חכמה ולא על
כל זאת אחרת הזוגית לנו חכם חכם כאשר נשאר כל דין שכן

מוינהל נ/כדקיו ישראל
מחור הצפון

23, 106

יזם התכנית: שמואל כהן
 שדה-אליהו קבוצת אריתחיתת
 מועדון לחתישבות
 תאריך: _____

ועדה מקומית:

עורך התכנית: