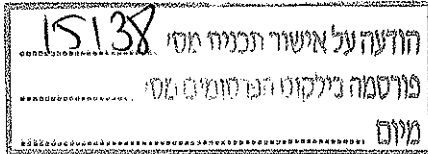


תאריך: מרץ 2007

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מגידו
שם ישוב: מדרך עוז

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית: אתר טיפול בזבל רפתות תכנית מפורטת מס' ג/15138
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4248 לצורכי הסדר רישום ולתכנית מפורטת
 מס. ג/במ/153, מדרך עוז.

1.2 מקום התכנית: מדרך עוז

נ.צ. מרכזי:	מזרח 216.000	צפון 722.300
--------------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
11838		3,7,8,9,11
11807		7

1.3 שטח התכנית:

50.101 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

קריית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

יזם התכנית: אגודה שיתופית מושב מדרך עוז

מושב מדרך עוז, 19235, טל 04-9896071, פקס. 04-9893525.

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר - פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים

מס' רשיון: 36514, קיבוץ משמר העמק, מיקוד 19236, טלפון: 04-9896017 פקס: 04-9898920



1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4248 לצורכי הסדר רישום ולתכנית מפורטת מס. ג/במ/153, מדרך עז. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2004	עדכון 1
ספטמבר 2004	עדכון 2
דצמבר 2004	עדכון 3
ספט' 2005	עדכון 4
ינואר 2006	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים.
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך חקלאית	שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין.
נחל, תעלת ניקוז	שטח צבוע בכחול.
שטח חקלאי מיוחד	שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וכתומים לסירוגין על רקע לבן.
אזור עתיקות	קו עבה מרוסק בצבע שחור
מבנה להריסה	קו עבה מרוסק בצבע צהוב
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו עבה מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
קו בניין	קו אדום מרוסק
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוחטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוחטה)

1.10 טבלת שטחים לפי ייעודם בתשריט:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות		44.442	88.70	6.519	13.01
דרך קיימת מאושרת		5.446	10.87	5.446	10.87
נחל, תעלת ניקוז		0.213	0.43	-	-
שטח פרטי פתוח		-	-	3.615	7.22
דרך חקלאית		-	-	11.033	22.02
שטח חקלאי מיוחד		-	-	23.488	46.88
סה"כ		50.101	100%	50.101	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור אתר טיפול בזבל פרות ע"י קומפוסטציה ומיצוק. האתר כולל בור הפרדה סטטי פתוח להפרדת הנוזלים. הנוזלים מועברים למאגר תשטיפים אטום והמוצקים יעובדו בחזרה בשטח האתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ושטח נחל, תעלת ניקוז - לשטח חקלאי מיוחד, דרך חקלאית ושטח פרטי פתוח..
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יח"ד
שטח חקלאי מיוחד	$13\% \times 23,488 = 3053$	-

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת השימושים והתכליות:

כללי: לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בשטח התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וכתומים לסירוגין על רקע לבן בתשריט הוא שטח חקלאי מיוחד. בשטח זה תותר בניית אתר לטיפול בזבל בע"ח ולרבות זבל בקר, מבנה עזר, סככת יבוש וערבוז זבל, בור מפריד סטטי, בריכות איגום תשטיפים.

האתר מיועד לטפל בעיקר בזבל בע"ח שמקורו מהישוב. ניתן לטפל בזבלי בע"ח ממקורות חיצוניים במידה ושטח האתר יכול לקלוט זבלים אלו ולטפל בהם ללא יצירת מפגעים סביבתיים. ניתן לעבור לשיטת עיבוד אינטנסיבית (מבנים יבילים סגורים) באישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.2 דרכים וחניות:

השטח הצבוע בחום בהיר בתשריט הוא שטח דרך קיימת מאושרת. השטח הצבוע בפסים אדומים וירוקים לסירוגין בתשריט הוא שטח דרך חקלאית. בשטחים אלה יחולו הגדרות סעיף 1 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 (תמ"א 3), לרבות חניות, גשרים, מעברים תחתיים ועיליים, תשתיות, סוללות וקירות תומכים, מתקני ניקוז, תאורה, שילוט ומתקנים אחרים הבאים למטרת הדרך ובטיחות התנועה, כגון: מעקות בטיחות והפרדה. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה, פרט למתקני דרך. קוי הבניין הם עפ"י הרחטה המסומנת בתשריט.

3.1.3 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בירוק בתשריט הוא שטח פרטי פתוח. שטח זה מיועד לנטיעות וגידול צמחייה לצורך הסתרה נופית. לא תותר כל בנייה בשטח זה. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992). לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

גובה בנייה מבסיס	מספר קומות	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים				קווי בניין במטרים * ראה תשריט			גודל מגרש מינ' במ'	יעוד
		סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות	שטח עיקרי	אחורי	צדדי	קדמי		
9	1	13%	13%	-	13%	0	5; 0	5	23.488	שטח חקלאי מיוחד
אסורה כל בנייה										דרכים וחניות
אסורה כל בנייה										שטח פרטי פתוח

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה. שיטות הבניה קונבנציונליות או מתועשות.
2. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים: תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת במידת הצורך.
3. ארונות חשמל: ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או בקיר מבנה.

4. הוראות והנחיות סביבתיות:

א. הוראות לטיפול נופי:

בתחום השטח הפרטי הפתוח יבוצעו נטיעות עצים ושיחים לצורך הסתרה נופית של אתר הטיפול בזבל מכיוון כביש מס' 66. מבנים בתחום אתר הקומפוסט יהיו צבועים בצבעי אדמה המתאימים לאיזור. בחירת הצבע ומספרו יתואמו עם הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה. הסככות ייבנו בצורה מפולשת (שיפוע אחד). כיוון העמדת הסככות יהיה ככל האפשר כך שהצד הגבוה של הסככה (פתח הכניסה) יהיה לכיוון כביש 66 על מנת להקטין את הפגיעה הנופית.

ב. גידור:

השטח כולו יגודר בגדר רשת ושערים תפעוליים. גובה הגדר יהיה 2.40 מ'. יש לצרף פרט בבקשה להיתר בנייה.

ג. 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.

ד. ניקוז: לצורך קליטת מי נגר מגשם, תשטיפים מערימות הקומפוסט ונקז ממשטח השטיפה, תבנה בריכה לתשטיפים. התשטיפים שלא ינוצלו ועודפי תשטיפים יועברו למאגר מדרך עזר 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.

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

ו. שיטות איטום: בריכת איסוף התשטיפים תאטם בריצות פוליאיתילן HDPE גליות, בעובי 1.5 מ"מ על גבי שכבת מצעים מהודקים. כל משטחי עיבוד הזבל יאטמו באספלט על גבי שכבת מצעים מהודקים. הולכת שפכים תיעשה בתוך תעלות אטומות מבטון או צנרת אטומה.

ז. ניטור: המאגר יכלול מערכת ניטור דליפת מזהמים.

ח. טיפול בריח: ינקטו כל האמצעים לצמצום מפגעי הריח מהאתר ולרבות, טיפול בתשטיפי המאגר (כדוגמת חמצניות), ערבוב מידי ויחס נכון עם חומרים ממצקים וכל פעולה נוספת שתידרש עד אפשרות לעבור לטיפול אינטנסיבי מבוקר במבנים סגורים מבוקרים, כולל מערכות לטיפול בריח.

ט. מטרדי רעש:

לא יתקבל היתר בניה אם הבנייה אינה עומדת בקריטריונים של מטרדי רעש או מפגע סביבתי אחר עפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. או על פי המשרד לאיכות הסביבה במידה ויידרש.

י. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

כ. תחזוקה: תוקם מנהלת הפעלה לפרוייקט הכוללת את הממונים מטעם היום. 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 מגידו, שני נציגים ממדריך עוז 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:

- שעות בהן יש חשש שתנאי האקלים אינם מבטיחים פיזור מזהמים נאות.
- 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 לעניין זה.

ב. תשתיות:

לא יוצא היתר בנייה אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות:

1. **אספקת מים:** אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית 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 התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית וכן אישור הרשות מ.א. מגידו, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תנאי למתן היתרי בניה - תוכנית מעודכנת הכוללת את מערכות הניקוז באישור רשות הניקוז. בתעלת המוצא נדרש ייצוב למניעת סחיפה לטובת השטח, המעביר בכביש והאפיקים במורד.
3. **ביוב:** שפכים סניטריים יחוברו ישירות לקו הביוב של הישוב או לבור אטום אשר יפונה בתדירות מתאימה למערכת הביוב של הישוב. במידה ויוכח באחד החורפים שנפח המאגר אינו מספיק, יידרש חיבור קו למערכת הביוב לסילוק העודפים או כל פתרון אחר למניעת גלישת המאגר. חיבור לביוב יהיה בתיאום ובאישור הרשות המקומית. אישור תוכנית ביוב ע"י משרד הבריאות המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים.....2.0 מטרים
- מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים.... 1.5 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

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

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח פינוי פסולת לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6. הוראות משרד הבריאות:

1. תנאי להוצאת היתר בניה למאגר התשטיפים הוא תכנון קו עודפים מהמאגר עד למערכת הביוב העירונית הקיימת שיאושר ע"י משרד הבריאות.
2. לא יופעל האתר טרם ביצוע חיבור בפועל מאגר התשטיפים למערכת הביוב העירונית הקיימת בסמוך לאתר.
3. תנאי להוצאת היתר בניה למשטח הקומפוסטציה הוא תכנון קיר בטון למניעת נגר עילי לכיוון תעלת הניקוז הקיימת סמוך למשטח הנ"ל.

ג הוראות כלליות:

1. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

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

פרק 4: מימוש התכנית

1. שלבי ביצוע: בשלב הראשון תבוצע סככת עיבוד הזבל המוצעת בשטח של 1,440 מ"ר. ניתן להגדיל את שטח הסככה ל-3050 מ"ר באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

2. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5: חתימות

<u>חתימת יוזם התכנית</u>	<u>חתימת בעל הקרקע</u>
תאריך:	תאריך:

<u>אישורי הוועדה המקומית</u>	<u>חתימת המתכנן</u> ברוך שמייר/אדריכל מס' רישוי: 036514 טל: 04-9896817
תאריך:	תאריך: 11/04/07

<u>אחרים</u>	<u>אישורי הוועדה המחוזית</u>
תאריך:	תאריך: