

מס' 18946/מס' 18946
מחוז הצפון ועדה מחוזית

1965-12-10 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

ג' תת ק ב ל
גזרת אגלנת

הוראות התוכנית

תכנית מפורטת מס. ג/18946

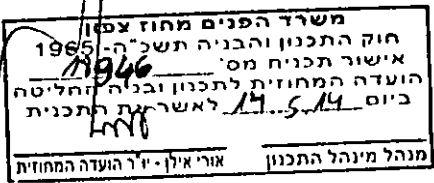
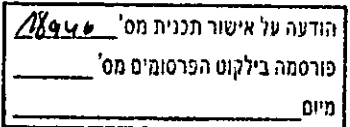
**מתקן כילוי חקלאי ותחום השפעתו
קיבוץ עין המפרץ**

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית לתו"ב.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

עם כניסתה לתוקף והפעלתה של הרפורמה במשק החלב ב-1999, התעורר הצורך למתן מענה לבעיה הסביבתית של פגרי בקר. עד ליישום הרפורמה היו הפגרים מוטלים באתרי פסולת ויצרו מפגעים סביבתיים קשים בכללם: זיהום קרקע, זיהום מקורות מים, הפצת מחלות וריחות קשים.

מיתקן הכילוי לפסולת החקלאית, קם בעקבות אירועים בריאותיים קשים של שיווק בשר לא ראוי, בתמיכת המשרד להגנת הסביבה, בשטח קיבוץ עין המפרץ ופעילותו נתנה מאז ותמיד לספק מענה סביבתי ותברואי חשוב ביותר לבעיית פגרי בע"ח כפי שפורטו לעיל. המיתקן הוא מיתקן חיוני היחיד הפועל בארץ ועובד על פי טכנולוגיה אירופאית. המתקן מפקח ע"י השרות הוטרינרי והמשרד להגנת הסביבה.

תכנית ג/18946 באה להתאים את המתקן לדרישות טכנולוגיות מתקדמות שהתפתחו ויאפשרו את התאמת התפוקה לדרישה, הגדלת היעילות, צמצום השימוש בדלק ושמירה על איכות הסביבה.

התכנית המוצעת ממוקמת בשטח קיבוץ עין המפרץ, באתר הקיים, בצמוד לחוות אנטנות קיימת של בזק ובקרבת מתקן טיפול בשפכים. הגישה למתקן תבצע מדרך מאושרת המתחברת לכביש 85.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>מתקן כילוי חקלאי ותחום השפעתו</p>	<p>תוכנית מס' ג/18946</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>שלב הגשה</p>	<p>481,320 מ"ר</p>
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב הגשה</p>	<ul style="list-style-type: none"> • הגשה לוועדה המקומית מטה אשר - 12/05/04 החלטה - 01/06/04 • הגשה לו. המקומית לאחר עדכון עפ"י החלטות הועדה 21/7/04 • התאמה לנוהל מ.ב.א.ת יוני 2008 • התאמה להערות המשרד להגנת הסביבה • החלת תחום השפעה-דרישת ו.מחוזית-ינואר 2010 • תקונים ע"י בדיקת תנאי סף- ו.מחוזית אפריל 2010 • תקונים ע"פ הוראות ו.מחוזית נובמבר 2011 • הקטנת תחום ההשפעה ל- 350 מטר וכן עדכונים על פי הערות המשרד להגנת הסביבה והועדה המחוזית לצורך הפקדת התוכנית. עדכון על פי הערות בדיקה לדיון חוזר. • מילוי תנאים להפקדה - 02/12/12 • הפקדה - 03/02/13
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מהדורה 12</p>	<p>מתן תוקף</p>
<p>יפורסם ברשומות</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>
<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>29/06/2014</p>
<p>לפי סעיף בחוק</p>	<p>ועדה מחוזית</p>	<p>כן</p>
<p>היתרים או הרשאות</p>	<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>62</p>

- איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

**סוג איחוד
וחלוקה**

- **האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**
לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר
- 210.900 קואורדינטה X
- 757.600 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שדות עין המפרץ בצמידות דופן ממערב לחוות אנטנות אזורית - בזק

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ עין המפרץ ד.נ.אשרת 25210

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12720	• מוסדר	• חלק מהגוש	51	24,25,26
18029	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	11,12,15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 9/2 ✓	• כפיפות	אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח מותרים מבנים המהווים חלק ממערך היצור החקלאי	י.פ.- 5696	30/07/2007
תמ"א 35 ✓	• כפיפות	מרקם כפרי. הפיתוח משתלב באופי הכפרי והחקלאי של האזור והינו צמוד דופן למתקן האנטנות האזורי של בזק המהווה "מתקן בטחוני"	י.פ.- 5474	27/12/2005
תמ"א 23 ✓	• כפיפות	בהתאם לתת"ל 12/2	י.פ.- 3366	31/01/1986
מש"צ 96 ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מש"צ 96 ממשיכות לחול.	י.פ.- 5253	4/12/2003
ג/5002 ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/5002 ממשיכות לחול.	י.פ.- 3404	27/11/1986
תת"ל 12/2	• כפיפות	לא נדרש שינוי או הקלה	י.פ.- 5606	18/12/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי יוסי עמיר	29/06/2014		20 עמודים		מחייב	הוראות התוכנית (תקנון)
	ועדה מחוזית	אדרי יוסי עמיר	29/06/2014	1 גיליון	-	1:500 : 1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי יוסי עמיר	02/12/2012	1 גיליון	-	1:500	מנחה	נספח ב נספח בינוי
	ועדה מחוזית	יונה מור (חיים קוחלץ)	26/01/11	2 גיליונות		1:500 : 1:2500	מנחה	נספח תברואה
20.5.12	רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	02/04/12		23		מנחה	נספח ניקוז
4.10.2011	המשרד להגנת הסביבה	אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	אוגוסט 2011		20		מנחה	נספח הגנה על איכות מי התהום
26.12.2011	המשרד להגנת הסביבה	דני עמיר	אוגוסט 2011		66		מנחה	נספח נופי סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוגנים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוגנים יגברו המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקות (10525/13)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9852588	04	04-9852203	ד.ג.אשרת 25210	570001073	קיבוץ עין המפרץ	-			

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9852588		04-9852203	ד.ג.אשרת 25210	570001073	קיבוץ עין המפרץ	-			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9852588		04-9852203	ת.ד. 280 נצרת עילית 17105	מנהל מקרקעי ישראל					בעלים
	04-9852588		04-9852203	ד.ג.אשרת 25210	570001073	קיבוץ עין המפרץ				חכירה לדורות

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מטיח ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@n-t-arch.com	04-9597783	04-8028424	04-9592878	ת.ד. 248 יוקעים עלילת	513675199	ג.ת.ע. אדריכלות	26176	00946616	יוסי עמיר	אדריכל	
mai@hf-mapping.co.il	03-9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10 הא.ת. חדש ראשלי"צ		"הלפרין פלוסי" מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	442	42468215	משה פלוס	גיאוטר	
oriamir@zahav.net.il	0722765687	054-7558158	03-5336464	משה אביב 6 אור יהודה		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ	-		דני עמיר	מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי
hargil@netvision.net.il	04-8382536		04-8380407	רח' כלניות 7 חיפה	34353	נוף ותכנון סביבתי	-		גיל הר גיל	אדריכל	א ד ר י כל נוף
Yonamazar@barak.net.il	02-5715503	050-994090	02-5715502	רח' צונדק 21/8	000305342	יונה מזר - משרד הנדסי			יונה מזר (חיים קוחלי)		יועץ תכנון
office@afik-eng.com	08-6460915	052-2707240	08-6460914	רח' הגורן 6 גן תעשייה עומר 84965		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה			ד"ר נמרוד חלמיש		יועץ ניקוז

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	שטח המיועד למתקן כילוי חקלאי - המהווה חלק משלים של מערך הייצור החקלאי
תחום השפעה למטרדי ריח במצב קיים	טווח של 350 מ' מן השטח המוגדר ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" בו עלולים להוצר מטרדי ריח.
חניון	חניה, דרכים פנימיות וחניות תפעוליות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 הקמת אתר ומתקנים לאיסוף וכילוי פסולת חקלאית כחלק מתהליך הייצור החקלאי, לרבות תחבורה ומערכת שינוע הנדרשת לכך.
- 2.1.2 הפעלת אתר ומתקנים לאיסוף וכילוי פסולת חקלאית כפתרון המיטבי לסילוק פסולת מן החי, בהבטים הסביבתי והתברואתי, וזאת תוך נקיטה באמצעים למניעת מפגעים כפי שיפורט להלן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד אזור קרקע חקלאית - לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים, דרך, ושטח פרטי פתוח.
- 2.2.2 הגדרת תכליות ומתן הוראות מפורטות ומגבלות המאפשרות קבלת היתרים להקמת ולהפעלת מתקן הכילוי החקלאי.
- 2.2.3 הגדרת הוראות ומגבלות לתפעול האתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית ותחום ההשפעה 481,320 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		לי"ר	לי"ר	---	מ"ר עיקרי	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	3,14	דרך מאושרת
	100,101,102	דרך מוצעת
	103	חניון
	001,002	מסילת ברזל
	015	מפגש דרך-מסילה
	009,010	מסילה ו/או טיפול נופי
	011,012	דרך ו/או טיפול נופי
	054,056	קרקע חקלאית בתחום מגבלות בנייה
	110	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
	052,053,057	קרקע חקלאית בתחום מגבלות בנייה ופיתוח
	120,121,122	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד		אחזים	מ"ר	יעוד
2.11	10,132	דרך מאושרת		2.11	10,132	דרך מאושרת
0.28	1,350	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת

0.58	2,829	חניון	-	-	חניון
6.34	30,508	מסילת ברזל	6.34	30,508	מסילת ברזל מאושרת
0.06	281	מפגש דרך - מסילה	0.06	281	מפגש דרך - מסילה
0.12	582	דרך ו/או טיפול נופי	0.12	582	דרך ו/או טיפול נופי
0.15	734	מסילה ו/או טיפול נופי	0.15	734	מסילה ו/או טיפול נופי
68.63	330,330	קרקע חקלאית בתחום מגבלות בנייה	70.68	340,212	קרקע חקלאית
0.97	4,681	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	-	-	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
20.54	98,871	קרקע חקלאית בתחום מגבלות בניה ופיתוח	20.54	98,871	קרקע חקלאית בתחום מגבלות בניה ופיתוח
0.21	1,022	שפ"פ	-	-	פרטי פתוח
100	481,320	סה"כ	100	481,320	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
א.	כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה לרבות תוואי ניקוז, תאורה, שילוט וקווי תשתיות.
ב.	הנגישות למתקן תבסס על דרך מאושרת מס' 6 ע"פ משי"צ 96 וכן על המעברים שאושרו בתת"ל 12/2.
4.1.2	הוראות
א.	אסורה בניה בתחום הדרך

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	כהגדרתה בחוק התכנון והבנייה לרבות תוואי ניקוז, תאורה, שילוט וקווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	אסורה בניה בתחום הדרך

4.3	שם ייעוד: חניון
4.3.1	שימושים
א.	שטח המיועד לדרכים פנימיות תפעוליות לכניסה ויציאה מן האתר, לרבות חניית עובדים ומבקרים, וכן- חניית תפעוליות ומשטחי תמרון לטעינה ופריקה של רכב תפעולי (משאיות בעיקר).
4.3.2	הוראות
א.	אסורה בניה בתחום החניון

4.4	שם ייעוד: מסילת ברזל
4.4.1	שימושים
.א.	כהגדרתו בתת"ל 12/2 - ללא שינוי
4.5	שם ייעוד: מפגש דרך - מסילה
4.5.1	שימושים
.א.	כהגדרתו בתת"ל 12/2 - משולב מסילת ברזל עם דרך מאושרת - ללא שינוי
4.6	שם ייעוד: מסילה ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
.א.	כהגדרתו בתת"ל 12/2 - משולב - מסילת ברזל, שיקום ופיתוח נופי - ללא שינוי
4.7	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי
4.7.1	שימושים
.א.	כהגדרתו בתת"ל 12/2 - משולב דרך מאושרת, שיקום ופיתוח נופי - ללא שינוי
4.8	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
.א.	מתקן כילוי חקלאי: שטח מיועד למתקנים לאיסוף, מחזור, אחסנה תפעולית וכילוי פסולת חקלאית במתקן סגור, לרבות מתקני קירור, מתקני שרפה, מיון, ניצול אנרגיה, דלק, מתקני מניעת פליטת עשן וגזים, מתקני אגירת חומרי גלם ומוצרי לוואי הניתנים למחזור, לרבות מתקנים לניצול וייצור אנרגיה וכן כל המבנים, קווי ומתקני תשתית ומתקנים הנדסיים הנדרשים לטיפול, לכילוי ולמחזור פסולת חקלאית, מניעת מטרדים וכד'.
4.8.2	הוראות
.א.	תותר הקמת משרדים, מעבדות לבדיקות לימוד ומחקר.
.ב.	תותר הקמת קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומבנים לתפעול, תחזוקה וניקוי מערך הציוד ומתקני האתר
.ג.	תותר הקמת קווי ומתקני תשתית הנדרשים לחיבור המתקן לתשתיות שפכים, חשמל, ניקוז, תקשורת וכד'.
.ד.	תותר הקמת קווי תשתית, מתקנים ומבנים לשמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
.ה.	תותר הקמת קווי תשתית, מתקנים הנדסיים ומבנים הנדרשים לכילוי פסולת חקלאית ועמידה בהוראות הגופים המוסמכים.
.ו.	תותר הקמת קווי ומתקני עזר הנדרשים להפעלה תקינה של האתר, כגון: שנאים, מיכל דלק, גנרטור ותשתיות גיבוי לחירום וכד'.
.ז.	תותר הקמת מתקנים ומתקנים וקווים לחסכון באנרגיה, ניצול אנרגיה שיוויונית וייצור חומר דלק ואנרגיה מתהליך כילוי הפסולת.
.ח.	תותר הקמת מתקנים הקשורים ביצור אנרגיה כחלק מתהליך הטיפול בפסולת וכגיבוי לתהליך, מתקנים ומבנים הנדרשים לשימושים וטרניניים וכן כל מתקן ומבנה הקשורים, במישורין או בעקיפין, לתהליך הטיפול בפסולת חקלאית, לתפעול השוטף של המתקן, לשמירה על איכות הסביבה ולשמירה על הדרישות הטרניניות של הגורמים המוסמכים.
4.8.3	התרת שימוש אחר מהמפורט בסעיף זה (4.8) תהווה סטייה ניכרת.

4.9	שם ייעוד: קרקע חקלאית בתחום מגבלות בניה
4.9.1	שימושים
.א.	המגבלות החלות על קרקע חקלאית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
.ב.	אין מכוח תוכנית זו להגביל את השימושים המותרים באזור הנ"ל ע"פ דין ערב הפקדת תוכנית זו.
.ג.	במידה ותוגש תוכנית שמטרתה ליעד שימושים רגישים כגון: מגורים, מבני ציבור מסוג מוסדות חינוך ובריאות, תיירות בילוי ונופש, לא תופקד תוכנית זו ללא חו"ד המשרד להגנת הסביבה על השפעת המתקן על השימושים הנ"ל.
4.10	שם ייעוד: קרקע חקלאית בתחום מגבלות בניה ופיתוח
4.10.1	שימושים
.א.	המגבלות החלות על קרקע חקלאית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה
.ב.	אין מכוח תוכנית זו להגביל את השימושים המותרים באזור הנ"ל ע"פ דין ערב הפקדת תוכנית זו.
.ג.	במידה ותוגש תוכנית שמטרתה ליעד שימושים רגישים כגון: מגורים, מבני ציבור מסוג מוסדות חינוך ובריאות, תיירות בילוי ונופש, לא תופקד תוכנית זו ללא חו"ד המשרד להגנת הסביבה על השפעת המתקן על השימושים הנ"ל.
.ד.	יחולו בנוסף גם מגבלות בניה ופיתוח על פי תת"ל 12/2
4.11	שם ייעוד: שפ"פ
4.11.1	שימושים
.א.	שטח המיועד להסדרה נופית של שולי המתקן, לרבות שתילת עצים, שיחים וצמחיה משתרעת. יותרו העברות קווי תשתית ומתקנים הנדסיים המהווים חלק מקווי התשתיות וכן צירי ניקוז

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה - אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת							מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	3	1	1	1	55	-	-	55	-	-	3	52	4,682	010	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	

* אזור A גובה מבנים 10 מ'
 * אזור B גובה מבנים עד 20 מטר

* האזורים A ו-B על פי נספח ב' בתוכנית הבינוי המהווה נספח מנחה מתקנים אשר גובהם אינו חורג מ- 30% מעל הגובה המותר ואשר יאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה, לא יחשבו כסטייה ניכרת וניתן לאשר הקלה.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות סביבה****6.1.1 איכות אוויר:**

- א. על המתקן לעמוד בכל הדרישות שיפורטו בהיתר פליטה - וזאת לפי סעיף 24(ג) של חוק אוויר נקי.
- ב. המתקן יכלול מערך ניתור שוטף בהתאם לתנאים שייקבעו ברישיון העסק ויעביר נתונים שוטפים למשרד להגנת הסביבה, אופן כיוולם, חישוב תוצאות ניתור גזי הפליטה והעברת נתוני הניתור למשרד להגנת הסביבה יתבצעו בהתאם ל"נוהל ניתור רציף בארובות" של המשרד.
- ג. יותקנו פתחים ומשטחים לדיגום ומרפסות דיגום בארובות מתקן הכילוי בהתאם ל"נוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה" של המשרד להגנת הסביבה. תכנון מפורט של מיקום וקוטר הפתחים, ופירוט של מרפסות הדיגום יוגשו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

6.1.2 מניעת מפגעי ריח:

- א. המתקן יפעל במבנה קל הסוגר על התנור ועל שאר מרכיבי המערכת שהם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח: מערכת ריסוק והזנת פגרים לתנור, מקררים, מערכת טיפול בשפכים, אזור שקילת פגרים, שולחנות לעבודה פתולוגית.
- ב. המבנה יהיה בתת לחץ קטן לצורך מניעת פיזור ריחות ממתקן הכילוי לשימושי קרקע רגישים.
- ג. המתקן יכלול מערכת לטיפול בריחות בטכנולוגיה שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ד. אחסנת פגרים בקרור תתבצע במצבים של קליטת מספר גדול של פגרים בפרק זמן קצר, פעולות תחזוקה או חירום (למשל התפרצות מחלה בה מגיעה כמות גדולה של פגרים).

6.1.3 שפכים:

- א. מתקן הכילוי יכלול מתקן קדם לטיפול בשפכים, תשטיפים, מי שטיפת משאיות ומי נגר מזהמים, טרם הזרמתם למערכת הביוב במט"ש אשכול.
- ב. שפכי המתקן המוזרמים למערכת הביוב האזורית יעמדו בדרישות ההזרמה למערכת הביוב הציבורית.

6.1.4 הידרולוגיה ומניעת זיהום מי תהום:

מרכיבי התפעול המרכזיים למניעת זיהום מי תהום יהיו:

1. נגר הנוצר על פני השטח (לא על הגגות) באזור התפעולי ייחשב כנגר בעל פוטנציאל זיהום. נגר זה יועבר למתקן הטיפול המקומי בשפכים.
2. נגר עילי יוגדר כנקי אם נוצר באזור המשרדים, דרכים, שטחי גינון וחניה או על גגות כל המבנים בשטח המתקן.
3. נגר נקי יופנה לתעלת הניקוז העוברת מדרום למתקן. התעלה ממשיכה דרומה ומערבה עד לנחל

חילוץ.

4. במקרים חריגים כגון: כמויות גשם גדולות מאד, תקלה במתקן הטיפול המקומי בשפכים וכד' יבוצע דיגום של מי התהום באקוויפר. הדיגום יבוצע בפיזומטרים שיותקנו בהיקף האתר - (5-10), חלקם יהיה במעלה הגרדיאנט ההידראולי וחלקם במורדו. הדיגום יתרכז במזהמים אינדיקטיביים של התשטיפים הנוצרים במתקן הכילוי - בעיקר מאפיינים אורגניים דוגמת

BOD, COD

6.1.5. שיקום נופי:

א. צמחייה קיימת - במהלך עבודות ההקמה יש לשמור ולהמנע מפגיעה בשדירת עצי איקליפטוסים הקיימת צפונית למתקן.

ב. תנאי לקבלת טופס אכלוס - שיקום השטחים הפתוחים, בסביבת האתר, שיפגעו מעבודות ההקמה, ישוקמו ע"י חיפוי באדמה חקלאית מטיב מאושר, החזרת המצב לקדמותו, שתילה ונטיעה.

ג. עצים - יש לטעת עצים גבוהים ירוקי-עד, בעלי צימוח מהיר ומבנה צריפי כדוגמת: עצי אקליפטוס וברוש. עדיף להימנע מעצים עם פריחה בולטת בנוף, על מנת שלא יבלטו בסביבה.

ד. מבנה המתקן - המתקן וחלקיו השונים יהיו צבועים בצבע שאינו בולט בסביבתו. יש להימנע מאלמנטים בוהקים או היוצרים ניגודיות עם מרכיבי הנוף הקיים.

ה. צמחייה - שימוש במטפסים ושיחים גבוהים ירוקי-עד במיוחד, להצנעת הגדר. יש להימנע משימוש מסיבי בשיחים בעלי פריחה בולטת מדי כגון בוגונוויליה וכדומה.

ו. שילוט - יש להשתמש בשילוט צנוע, שאינו נצפה מרחוק.

6.1.6 פסולת מוצקה:

אפר תחתי יפונה למכולת איסוף סגורה ומשם לאתר סילוק פסולת מאושר.

6.1.7 מערכות גיבוי:

א. במתקן יוצב גנרטור חירום שיגבה את מערכת החשמל ויבטיח המשך פעולת מערכות הקירור ומערכות חיוניות אחרות בעת בהפסקות חשמל.

6.1.8 הוראות לטיפול בעודפי עפר ופסולת:

- א. תנאי לפיתוח השטח וביצוע עבודות עפר הינו קיום אתר מאושר לטיפול בפסולת גושית ועודפי עפר שאליו יופנו עודפי עפר במידה ויהיו.
- ב. כל עודפי העפר מפיתוח השטח והדרכים יטופלו במסגרת קווי התוכנית. לא תותר שפיכת עודפי עפר אל מחוץ לגבולות התוכנית אלא למקום שפיכה מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
- ג. מתן היתר אכלוס מהוועדה המקומית מותנה בהצגת אישור ממהנדס המועצה על קליטת עודפי מעפר באם קיימים בתחום התוכנית, או לחילופין קבלה של קליטת עודפי עפר למקום שפיכה מאושר.

6.2 תנאים למתן היתר

6.2.1 התאמה לתנאי "איכות הסביבה":

- א. אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון מערך הטיפול בריחות
 ב. תכנית ניטור לאיכות אוויר, ריחות
 ג. תכנית דיווח על תקלות במערך היצור, במערך הטיפול בריחות, במערך הטיפול במזהמי אוויר, ובמערך הטיפול בשפכים.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חנייה

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי חנייה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
 ד. **איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים**
 לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כל שהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/ מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.
 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 לפי העניין.
 על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.6 חלוקה ורישום

לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית ע"י יזם התוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות התקנים המודדים (מודדים ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנות האמורות.

תוכנית לצרכי רישום תוגש תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.7. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. שלב מקדים – עם אישור התכנית - וכתנאי להיתר בניה:
1. נטיעות עצים ושיחים להסתרה, בהתאם לנספח הנופי במטרה להקדים ככל הניתן את נטיעת העצים ולצמצם את פרק זמן עד להסתרת המתקן.
 2. התקנת תנור מתקדם לכליוי.
- ב. שלב ראשון- הבקשה להיתר בניה תכלול:
1. מבנה סגור, בתת לחץ, שיכלול את רוב מרכיבי תהליך הכליוי.
 2. מערכת לטיפול בריחות.
 3. תשתיות ומתקנים למניעת מטרדים סביבתיים ותברואתיים.
 4. סלילת דרכים ומשטחי עבודה הנדרשים לתפעול.
 5. תשתיות נלוות כגון: משרדים, מתקני תברואה נדרשים, מתקנים הנדסיים וכיו"ב.
 6. השלמת השיקום הנופי.
- ג. שלב שני – המשך פיתוח המתקן:
1. שיפורים שידרשו במתקן עם הזמן כגון: הרחבת מתקנים, משרדים, חניות וכיו"ב.
 2. התקנת מערכת לניצול חום שניוני לייצור אנרגיה או ליעול המתקן.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08/12/11		ק. עין המפרץ 57-000107-3	05536602-5	משה בן-ארוש רכז משק	מגיש התוכנית
03/12/14		ק. עין המפרץ 57-000107-3	05536602-5	משה בן-ארוש יו"ר	יזם בפועל
				בעלים מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
03/12/14		קיבוץ עין המפרץ	57000107-3	חכירה לדורות קיבוץ עין המפרץ	
1/12/14		הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	רשיון: 442	משה פלוס	מודד
29.06.14		נ.ת.ע אדריכלות 513675199	מס. רשיון: 26176	יוסי עמיר	עורך התכנית
5.2.12		דני עמיר תכנון סביבתי בע"מ		דני עמיר	יועץ סביבתי
				גיל הר גיל	אדריכל נוף