

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0578351

שינוי יעוד מחקלאי למבני משק להקמת דיר צאן - אעבלין

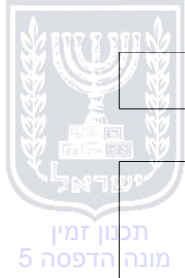
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית שינוי יעוד מחקלאי למבני משק לצורך הקמת דיר צאן בגודל של 840 מ"ר בגוש : 12197 חלקה : 59 מגרש : 59/1 מערבי לכביש 70 אעבלין .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למבני משק להקמת דיר צאן - אעבלין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

261-0578351

מספר התכנית

4.191 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 214971

קואורדינאטה Y 749091

1.5.2 תיאור מקום

כ- 140 מ' מערב לכביש מס' 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אעבלין - חלק מתחום הרשות: אעבלין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור חקלאי - מערב לכביש מס' 70

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12197	מוסדר	חלק		59

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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	אישור ע"פ תמ"מ	התכנית אושרה במועצה ארצית בישיבה מיום 14.5.19	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21904	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21904 ממשיכות לחול.	7640	2258	13/12/2017



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				מאמון בדראן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מאמון בדראן		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		11	06/12/2018	עלא אבו ריא	12: 05 17/06/2019		כן
בינוי	מנחה	1: 500		01/10/2017	מאמון בדראן	14: 21 16/06/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	15/05/2018	עלא אבו ריא	12: 14 17/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		01/10/2017	מאמון בדראן	08: 21 08/10/2017	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
	פרטי	חסן בוקאעי			כאבול	(1)		04-9940410	04-9940410	hasanbok@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. : 2061.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חסן בוקאעי			כאבול	(1)		04-9940410	04-9940410	hasanbok@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. : 2061.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול (1)		04-9944669	04-9448375	office@badra.n.co.il
אדריכל נופי	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	עלא אבו ריא	סחינין	(2)		077-5428475	077-4703482	rayaala@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סאמר תיים	766	סאמר תיים	אעבלין	(3)		04-9861615	04-9500549	tayyem@bez.eqint.net

(1) כתובת: ת.ד : 1298.

(2) כתובת: ת.א 1527.

(3) כתובת: ת.ד: 2244.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

שינוי ייעוד למבני משק לצורך הקמת דיר צאן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד הקרקע למבנה משק

2- קביעת השימושים, זכויות והוראות למבני משק.

2- הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבני משק	100	
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה מוצע
מבני משק	100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	4,191.22	100
סה"כ	4,191.22	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	4,191.22	100
סה"כ	4,191.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	דיר צאן לבשר: מבנה לאכסון צאן הכולל סככת גידול, חצרות, מחסן ומתבן. לא יהיה במקום מכון חליבה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הבינוי יהיה מרוכז בצד הדרומי של החלקה וזאת על מנת למנוע פיזור של הבינוי בכל המגרש. סככת גידול: - תכנון סככת הגידול תאפשר חלוקה של העדר לקבוצות בהתאם לצרכים המשתנים ע"י מחיצות הפרדה מודולריות מותאמות לבע"ח. - צבע הגגות לא יהיה לבן או בוהק, ויהיה תואם לסביבה, כגון גווני ה RAL הבאים: 1014, 1001, 1020, 6019, 6021, 7000, 7040. - בשל רגישות הצאן לרוחות ולרטיבות יש לאפשר את סגירת הקירות הפונים לגשם ולרוח ע"י וילון או רפפות (לא סגירה קבועה). - יש למגן את הדיר מפני חיות טרף באמצעות גדר היקפית שתצבע בגוון גמר הסככות ותהיה קלה בלבד. - מבנה הדיר יוגבה ב- 20-30 ס"מ מהסביבה הקרובה, מפני הקרקע הטבעית, למניעת חלחול מים וכניסת מי נגר עילי. - שיפועים: שיפוע אורך מומלך בסככת הגידול ובחצרות: 2-3% (שיפוע אורך מקסימלי - עד 5%) - רצפת החצר והמעברים יהיו מיוצבות וימנעו חלחול. - מרזבים ומזחלות: יש להתקין מרזבים ומזחלות שיאפשרו את ניקוז הגגות וימנעו מגע בין המים לבין הזבל, ויחברו למערכת ניקוז סגורה במשק, על מנת למנוע שלוליות מים, כניסת בע"ח, זבובים ויתושים. מתבן: פתחים: יש להגן על מבנה המתבן מפני גשם באמצעות קירות בצדדים הפונים לגשם. מומלץ להפנות את פתח הכניסה לכיוון עם פחות גשם. עמודי תמיכה: יש יתרון לבניית המתבן עם עמודים במרווחים גדולים. בכל מקרה עמודי התמיכה יוגנו מפגיעות של כלי רכב באמצעות בטון לפחות עד גובה 1.5 מ' ובהתאם לגובה סכנת הפגיעה. רצפה: הרצפה תהיה גבוהה ב-20 ס"מ מהסביבה, ותהיה עשויה מבטון או אספלט. שיפוע הרצפה יעשה כלפי הפתח על מנת לנקז מים החוצה. קירות: הקירות בכיוון הגשם יכוסו בכיסוי מתאים. בצד הדופן הפנימית יותקנו מוטות ברזל אופקיים להגנה על הקיר, כשהמרווח ביניהם יהיה כגובה החבילה המאוחסנת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי					שרות		
מבני משק	מבני משק	100	אעבלין	4000	840	840	20	5	1	3	3	4	6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**איכות הסביבה**

דיר הצאן ישמש לבשר בלבד, ולא יהיה במקום מכון חליבה.
 - תכנון הדיר יעשה על פי ההנחיות הסביבתיות לתכנון דירי צאן של המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות.
 - תנאי להיתר בניה התחברות למערכת הביוב הציבורית במידת הצורך.
 - פסולת מוצקה- פינוי זבל בעלי חיים יהיה לאתרים מאושרים לטיפול בזבל בעלי חיים. חל איסור לפיזור זבל גולמי בשדות.
 - להפחתת נראות המתחם תאורה קבועה תותקן בתוך המבנים בלבד. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ. תותר תאורה שתידלק לזמן קצר ולצרכי בטיחות והגנה בלבד.
 - עודפי חפירה ופסולת בניין יש להפנות לאתר אשר אושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
 - תנאי להיתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
 - תנאי לטופס 4, הינו ביצוע בפועל של הנסיעות סביב המתחם.

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג
 פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעים, הנחיות 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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים
 ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
 מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן
 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ)
 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
 35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.3	חשמל
	0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון שירות 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל . אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 תובצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה . (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. מים אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות . ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות . ד. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.5	ניהול מי נגר
	הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה , תעלה או קורות בטון מתחת לגדר הרשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית , בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון .

6.6

סטיה ניכרת

שימוש אחר שלא למטרה ולייעוד שנקבע בתכנית מהווה סטיה ניכרת.

6.7

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה .





תכנית מס' 261-0578351
שינוי יעוד מחקלאי למבני משק להקמת דיר
צאן-אעבלין



גוש 12197 חלקה: 59

נספח נופי סביבתי מנחה



עדכון: דצמבר 2018
מאי 2018




עלא אבו ריא - אדריכל נוף
מס"ר רשיון 119833

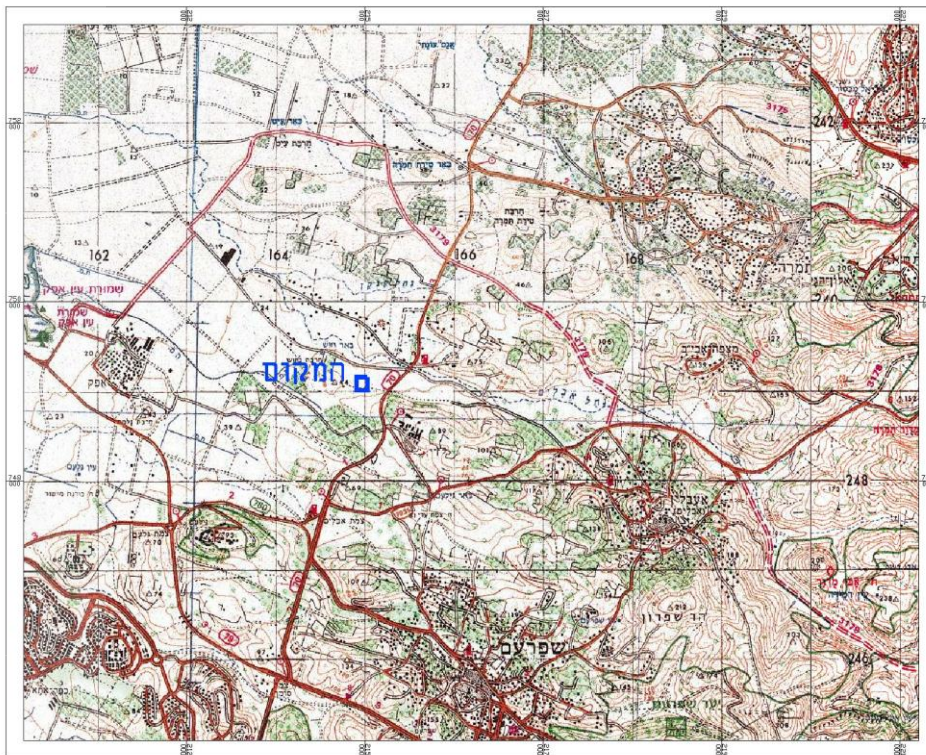
הוכן ע"י:
אד' נוף עלא אבוריא
טל': 0505909005
פקס: 0774703482
סח'נין: ת.ד. 1527
RayaAla@Gmail.com



1. מבוא ודברי הסבר לתוכנית:

האתר ממוקם בחטיבת נוף מישור חוף הגליל. ביחידת נוף עמק זבולון דרום. מזרחית לשוב אעבלין במרחק כ- 2.0 ק"מ מהמרקם הבנוי ומערבית לכביש ארצי מס' 70 במרחק כ- 150.0 מטר. סביבת המתחם מאופיינת בקרקעות חקלאיות ומבנה משק קיימים. שטח האתר שמיועד למבנה משק כ- 4.191 דונם. שמוצע לשינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבנה משק לצורך הקמת דיר צאן, מתבן, מחסן חקלאי ומשטח ייבוש.

בגובה ממוצע כ- +32.0 מעל פני הים. השטח בעל מדרון מתון בשיפוע כ- 2% שמאופיין בקרקע רנדזינות חומות בעלת מרקם כבד.



תרשים סביבה



מבט אל כיוון המתחם מצד מערב



2. אפיון נופי:

2.1 תאור תכנות הנוף:

המתחם המתוכנן ממוקם על קרקע חקלאית. סביבת המתחם מאופיינת כאזור חקלאי שמאופיין בפסיפס חקלאות שלחין, מטעי זיתים מבני משק וחממות חקלאיות. בצדו המערבי עמק זבולון שמאופיין בקרקע גרומוסולים וחקלאות שדה, חממות חקלאיות.

צפונית למתחם במרחק כ- 170 מטר ערוץ ניקוז נחל אבליים. בתוך גבולות המתחם השטח שבחלק הדרומי הוכשר ככניסה למתחם והחלק הצפוני (כ- 75% מתכסית השטח) ניטעו גריד של עצי פרי. בצדו המזרחי קיים קו חשמל מתח גבוה.



מבט אל הצד המזרחי של המתחם

2.2 שטחים לשימור:

לאחר בדיקת תמ"א 22 ותמ"א 8 אין בתחום התוכנית שטחים לשימור.



2.3 אתרי עתיקות מוכרזים:

על המתחם לא חל אזור עתיקות מוכרז.

2.4 כניסה:

הכניסה אל המתחם על בסיס דרך שירות קיימת המובילה אל המתחם ולשאר הקרקעות החקלאיות כך שאין צורך בפריצת דרך חדשה.



מבט אל דרך הגישה אל האתר מכיוון מזרח





2.5 צמחיה:

בתוך גבולות המתחם אין צמחייה טבעית קיימת. החלקה מאופיינת בנטיעת עצי פרי בצורת גריד.

2.6 רגישות נופית:

המתחם ממוקם באזור בעל רגישות נופית גבוהה לפי תמ"א 35- הנחיות סביבתיות. אולם עפ"י מפות רגישות באתר המפות של משרד הפנים השטח מוגדר כאזור בעל רגישות כללית בינונית.

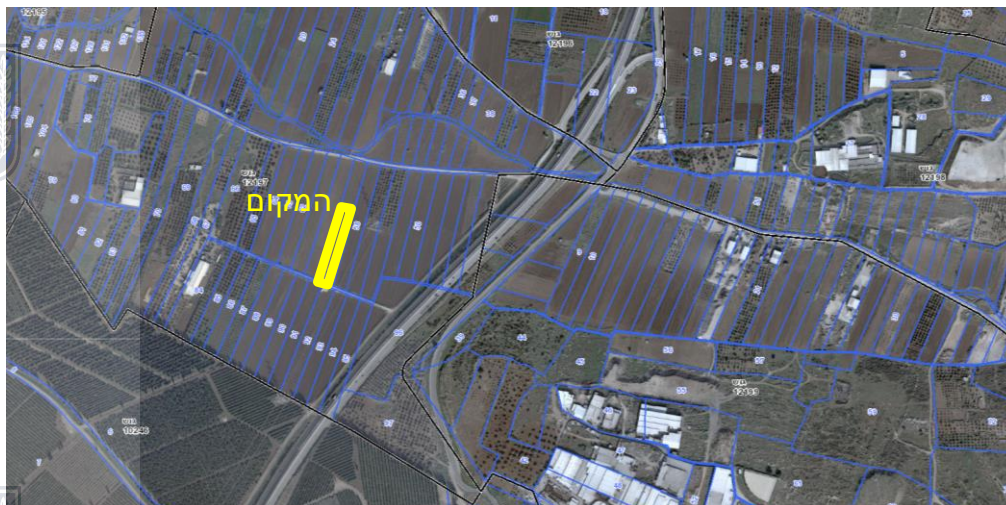


2.7 שימושי קרקע:

בהיקף למתחם קרקעות חקלאיות ומבני משק.

2.8 נצפות ותצפיות:

נצפות: מזרח: המתחם אינו נצפה לנוסעים בכביש מס' 70 בגלל הפרשי הגובה בין המתחם לכביש. אולם נצפה להולכי הרגל בצד הכביש המערבי ובדרך החקלאית שמערבית לכביש מס' 70. דרום, מערב וצפון: המתחם נצפה למשתמשי הדרכים החקלאיות שבסביבה. תצפיות: מהמתחם ישנם תצפיות לכל הכיוונים.



סביבת המתחם ושימושי קרקע סמוכים





מבט אל המתחם מכיוון צפון



מבט אל המתחם מכיוון מזרח



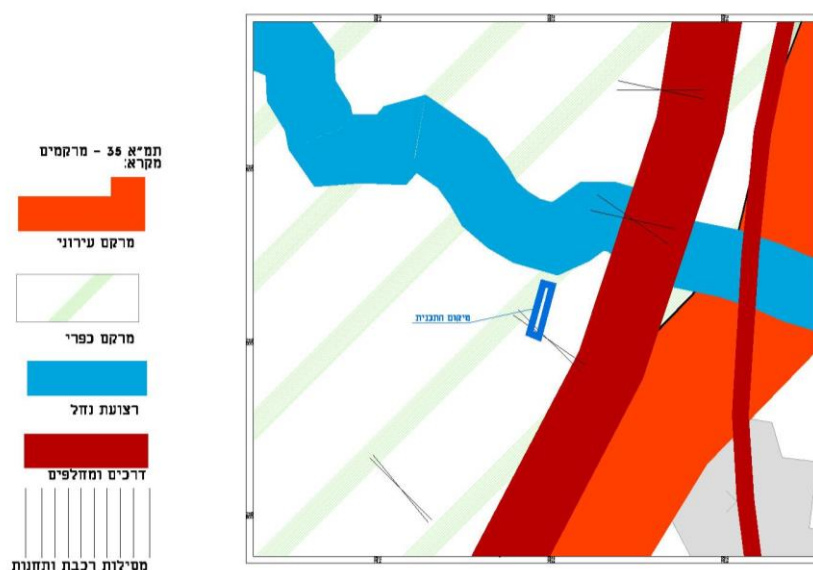
מבט אל הצד
המערבי של
החלקה





3. השפעת מימוש התוכנית- ניתוח תכנון ארצי ומחוזי קיים:

(1) תמ"א 35- תשריט המרקמים:

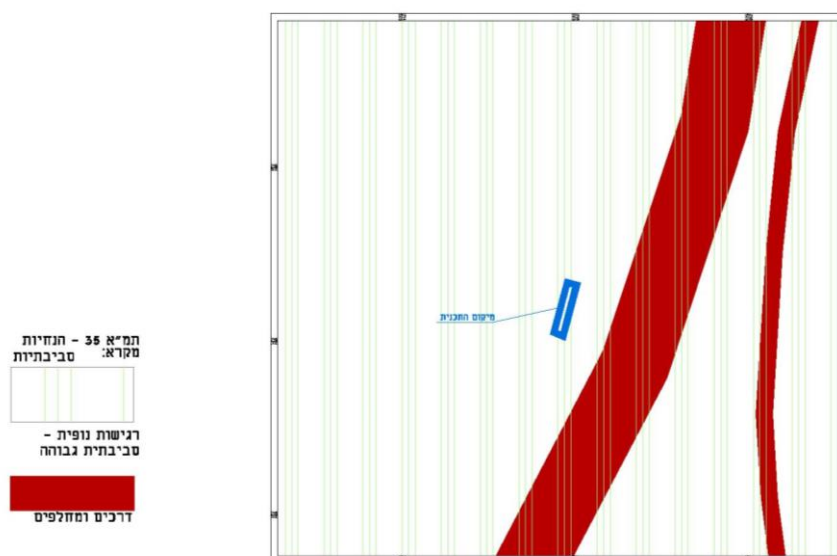


ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתוך מרקם כפרי ובסמיכות למרקם עירוני, רצועת נחל ודרכים.

משמעויות: ניתן להציע פיתוח שמשתלב באופי הכפרי והחקלאי של האזור.



(2) תמ"א 35 - תשריט הנחיות סביבתיות:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת במלואה בתחום רגישות נופית. משמעויות: נדרש להכין נספח נופי סביבתי- מצ"ב.

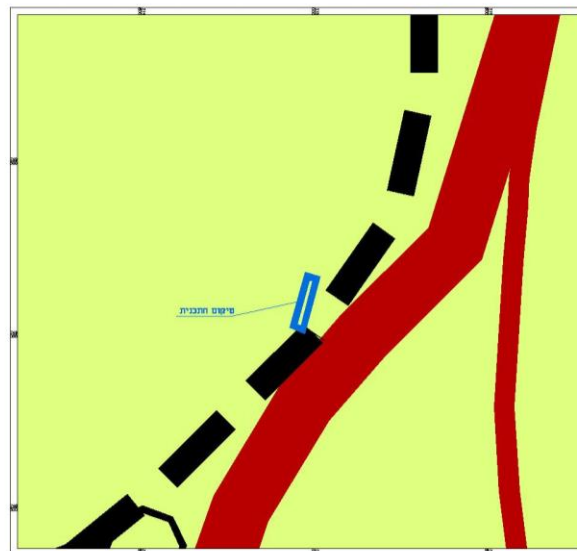




3) תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי הקרקע

תמ"מ 2/9 - תשריט יעודי
מקרא:

- חקלאי/נוף כפרי פתוח
- דרכים ומחלפים
- מסילת ברזל



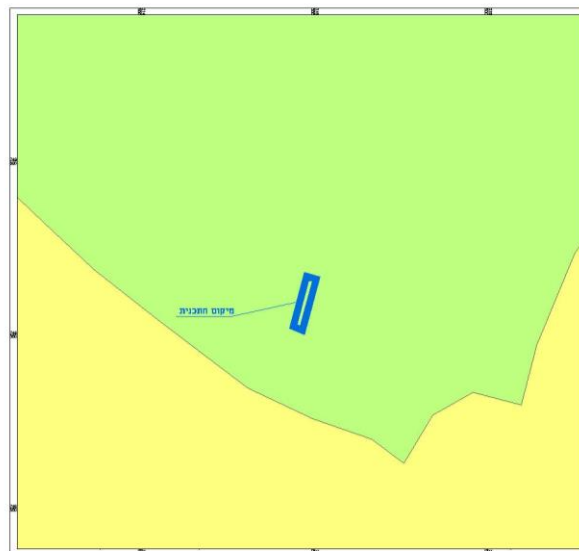
ניתוח נתונים: התוכנית מצויה על שטח חקלאי/נוף כפרי פתוח ובסמיכות למסילת ברזל.

משמעויות: ניתן להציע פיתוח המתחשב ברגישות הסביבתית של השטח וננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה באופיו של הנוף הכפרי הפתוח ולמזער מידת הנצפות של האתר.

4) תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות סביבתיות

תמ"מ 2/9 - תשריט הנחיות
סביבתיות
מקרא:

- שטח לפיתוח קרקע מוגדר
- שטח לפיתוח מותנה

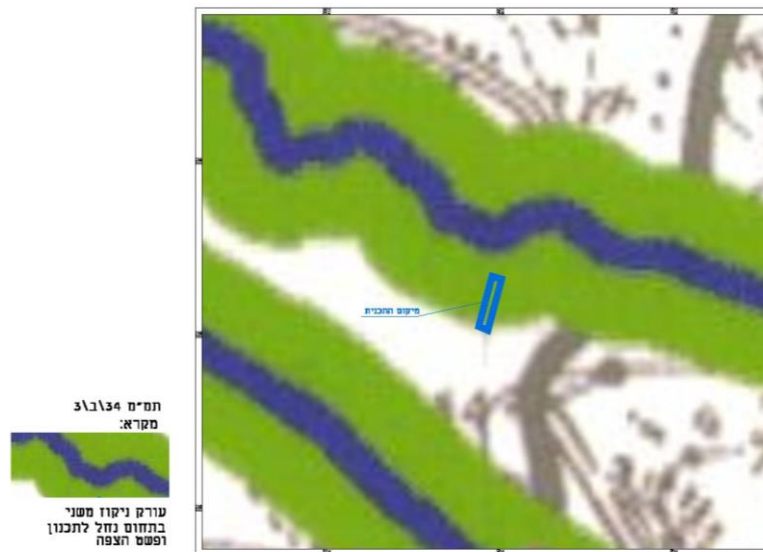


ניתוח נתונים: תחום השטח מוגדר כ- שטח לפיתוח קרקע מוגדר. משמעויות: ניתן להציע פיתוח ובתנאי היותו תואם את האופי החזותי של הסביבה מבחינת צורת בנייה קיימת, צפיפות, רציפות, חשיפה חזותית לשימושי קרקע אחרים.





(5) תמ"א 3/ב34 – נחלים וניקוז:

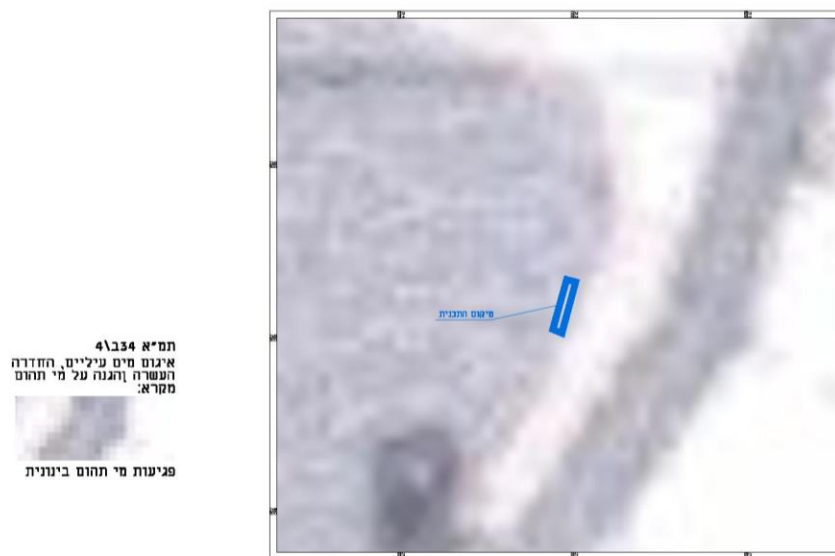


ניתוח נתונים: המתחם נמצא בצדו הדרומי לערוץ ניקוז נחל אבליים ובתחום פשט ההצפה של הנחל.

משמעויות: התכנון מבטיח המשך תפקודו כעורק ניקוז, בתכנון מפלסי מבני המשק יש לקבל הנחיות רשות הניקוז ובתיאום איתה.



(6) תמ"א 4/ב34 – איגום מים עילים, החזרה, העשרה והגנה על מי תהום:



ניתוח נתונים: התוכנית נמצאת בתחום ב- פגיעות מי תהום בינונית. משמעויות: נדרשות הוראות לניקוז מי נגר עיליים ולמניעת חלחול מזהמים ממבנה משק מתוכנן (ראה הוראות בסעיף הנחיות סביבתיות).





4. חלופות תכנון:

לא נבחנו חלופות למיקום מבנה המשק הן במיקום בסביבה והן במיקום והעמדת המבנה בתוך המגרש בגלל אי זמינות קרקע ליזם ונבחרה קרקע שבבעלותו, בתוך המתחם לא ניתן לבדוק העמדת מבנה בגלל צורת החלקה והגבלת המרחק מציר ניקוז נחל אבליים שנמצא צפונית למתחם.

5. מסקנות:



1. האתר ממוקם באזור נופי אופייני למקום, בסביבה הקרובה קיימים מבנים חקלאיים, חממות קיימות, מחסנים חקלאיים ומתקנים אחרים בהיתר ואין בו ערכי נופ מיוחדים שעלולים להיפגע כתוצאה מעבודות הפיתוח.
2. האתר מרוחק מהנוף הכפרי של הישובים אעבלין וטמרה במרחק כ- 2.0 ק"מ ובמרחק סביר מצירי תנועה ראשיים (כביש 70 - 170 מטר).
3. ניתן להשתמש בצמחייה מקומית ובעצים גבוהים בכדי להטמיעו בסביבה ולטשטש את נוכחותו.



6. עקרונות והנחיות לעבודת התכנון והפיתוח:

1. עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה. שטחי הפיתוח הנופי יעוצבו תוך התאמה לטופוגרפיה הקיימת וישתלב בה. כך שהבינוי המתוכנן ייטמע בתוכו ובכך לא יבלוט בסביבה. יש לתכנן רצועות ירוקות בהיקף המתחם בפיתוח אקסטנסיבי על מנת לשפר את חזות המתחם בכל הכיוונים.
3. תבחר צמחייה בעלת דימוי נופי מקומי. כגון לצמחייה הקיימת ביער נטע אדם הסמוך (ברוש, עצי זית, אלון ואלה..). יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואיקליפטוס.
4. יתוכנן בינוי שמשלב בסביבה הן באופי הבנייה ובחזות. תכנון בנייה נמוכה, גגות שטוחים וחזיתות קירות בגמר אבן מקומית או בכל גמר אחר שמתאים למרקם הסביבתי.
5. בתכנון מפלס הבניין יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה ע"מ לצמצם מצבים מיותרים של עודפי מילוי.
6. שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית/ משרד איכות הסביבה.





7. חומר גמר חזית קירות יהיה בגמר אבן טבעית במידת האפשר או בכל גמר שמתאים למרקם המקומי. ניתן להשתמש בסלעיה בכדי להתגבר על הפרשי הגובה בתוך המתחם, גובה מכסימלי לא יעלה על 4.0 מ' ויש לשלב שתילת שיחים ועצים במסלעה.

8. גג מבנה המשק וחזיתותיו יעוצבו בצורה אחידה שמשתלב עם הסביבה. ולהימנע בלהשתמש בחומרים לא אופייניים למקום ומלצבוע בצבע לבן וגוונים בוהקים, ויהיה תואם לסביבה, כגון גווני ה RAL הבאים: 1001, 1014, 1020, 6019, 6021, 7000, 7040.



9. משטחי התפעול, עליהם ימוקם מבנה המשק, יהיה בגימור ובגוון לא בוהק. כגון שכבה עליונה של חומר כדוגמת חול מחצבה בזלתי.

10. הגדר ההיקפית תצבע בגוון גמר הסככות ותהיה קלה בלבד.

11. הגיגון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: ברוש, אלון ואלה (מינים שונים), עצי בוסתן כגון זית, שקד, רימון, תאנה וכד'. יש להדגיש שלא יינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן איקליפטוס.



12. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדרה סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.

13. תאורה קבועה תותקן בתוך המבנים בלבד. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא כלפי חוץ. תותר תאורה שתידלק לזמן קצר ולצרכי בטיחות והגנה בלבד.

7. הנחיות סביבתיות:

1. תשתיות:



א. ניקוז: הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה, תעלה או קורת בטון מתחת לגדר הרשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.

ב. ביוב: באם תתוכנן מערכת ביוב, השפכים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובצנרת סגורה.





2. מטרדים פוטנציאליים ופתרונות:

א. פינוי זבל בעלי חיים יהיה לאתרים מאושרים לטיפול בזבל בעלי חיים. חל איסור לפיזור זבל גולמי בשדות.

ב. פסדים: הפגרים יטופלו בהתאם לתקנות השירותים הווטרינרים והמשרד להגנת הסביבה.

3. חומרים מסוכנים ודלקים:



חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

4. אסבסט:



1- בעל העסק לא יתקין אסבסט, מוצר המכיל אסבסט או פסולת אסבסט ולא יבנה באסבסט בין אם לשימוש ובין צורך תיקון, שיפוץ או חידוש לשימוש קיים.

2- העסק לא ימכור ולא ימסור לאחר אסבסט ו/או פסולת אסבסט.

