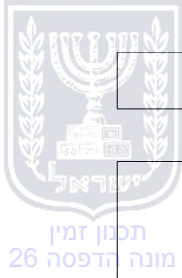


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0538611

שדרוג מט"ש שדה אילן - ג/23536



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
18/06/2018

להפקיד את התכנית
03/10/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון, מטרתה להסדיר בנייה קיימת ומציעה הקמת מתקנים נוספים לצורך שדרוג והגבהת הקיבולת הכללית לאגרת קולחים עד 1,250,000 מ"ק בשנה כמוכן מתוכנן להוסיף שימוש מרכז מבקרים מעל מבנה ההנהלה הקיים, הדבר נדרש למען חיזוק ותגבור מודעות לכלל הציבור על אופן תפעול וניהול המתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שדרוג מט"ש שדה אילן - ג/23536

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

206-0538611

שטח התכנית 1.2

3,795.536 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

242100 קואורדינאטה X

739800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח הישוב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15240	מוסדר	חלק		1-2, 4, 55, 62
15259	מוסדר	חלק	43-44, 49-51, 54, 58-59, 61-62	28, 30, 40-42, 45, 48, 53, 55, 57, 60
15260	מוסדר	חלק	2, 31-32, 39-45, 52, 59	46
15261	מוסדר	חלק	15, 17, 24, 46-48, 52, 54-56, 62, 65	41-42, 50-51, 57-59, 66
15262	מוסדר	חלק		9
15264	מוסדר	חלק	17-20, 22	10-16, 21, 23-24, 40, 46-47
15290	מוסדר	חלק	4-5, 9, 12, 15, 20, 23	6, 10, 13, 16, 18, 21, 25, 28
15292	מוסדר	חלק	1, 3-8, 10-13, 17, 21, 37, 51, 53-54, 63-64	2, 9, 14-15, 18-19, 22, 49-50, 52, 55, 72
15295	מוסדר	חלק		1-2, 4-6, 11, 31-32
15298	מוסדר	חלק		1
15748	מוסדר	חלק	8-12	6-7, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

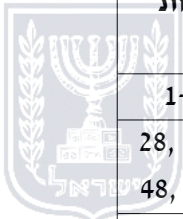
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

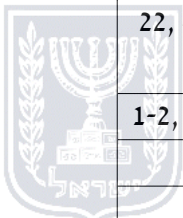
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד. הוראות תכנית תמא/10/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14/ב. הוראות תכנית תמא/14/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14/ב
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34. הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
16/11/1984	343	3123	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4405	החלפה	ג/4405
25/01/2000	2387	4846	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/9523.	החלפה	ג/9523
24/05/2009	4024	5955	שטח שמורת טבע	כפיפות	ג/13493
12/12/1996		4467	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/73.	החלפה	משצ/73



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				פחירי חביבאללה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		פחירי חביבאללה		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		12	25/01/2019	מודר שיד יוסף	09: 55 28/02/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה		22	26/01/2019	פיראס חילו	09: 58 28/02/2019		לא
סקר סייסמי	מנחה		16	18/10/2018	משה לוי	14: 37 18/10/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/11/2018	פחירי חביבאללה	13: 55 22/11/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	25/01/2019	מודר שיד יוסף	09: 56 28/02/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	22/11/2018	מוחמד שעבאן	13: 57 22/11/2018		לא
תסקיר השפעה על הסביבה	מנחה	1: 1	143	22/05/2017	עמית טל	15: 23 22/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	22/07/2019	פחירי חביבאללה	03: 35 22/07/2019		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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	presman@g lt.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון	כפר כנא	(1)		04-8591711	04-8886099	shadi@miahcom.co. il

(1) כתובת: ת.ד. 2224.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	פיראס חילו		ארד-אדריכלות נוף ותכנון ובניה	נוף הגליל	(1)		050-5725408		firasjh@gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(2)		03-7369772	03-7352776	office@amphipio.co.il
	גיאולוג	משה לוין		מ.לוין - סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(3)		04-9990559		
יועץ ניקוז	יועץ	מודר שיד יוסף		מ.ס.ה. מהנדסים יועצים מים וסביבה	טייבה	(4)		054-6909008		mod12@zahav.net.il
	מודד	מוחמד שעבאן	670	שעבאן - מדידות	טורעאן	(5)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד 4869.

(2) כתובת: ת.ד 9108.

(3) כתובת: משגב.

(4) כתובת: ת.ד 19.

(5) כתובת: מוחמד שעבאן - משרד מדידות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

שדרוג והרחבת מט"ש שדה אילן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מחקלאי לשטח מאגר קולחים
- שינוי יעוד מאזור מתקן הנדסי לשטח מאגר קולחים
- שינוי יעוד מחקלאי לדרכים
- קביעת זכויות והגבלת בנייה
- קביעת התכלויות המותרות לכל שטח התכנית
- קביעת שימושים מותרים
- שינוי בהוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
קרקע חקלאית	204 - 201
יער	603 - 601
שמורת טבע	502, 501
דרך מאושרת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	204, 202, 201
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	601
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	203, 202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	502, 501
תחום השפעה	יער	603 - 601
תחום השפעה	קרקע חקלאית	203, 202

3.2 טבלת שטחים

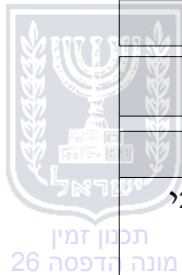
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מתקן הנדסי	83,755	2.21
דרך מאושרת	11,238	0.30
יער טבעי לשימור	86,617	2.28
יער פארק מוצע	333,790	8.79
שטח חקלאי	1,700,538	44.80
שטח ללא יעוד בתכנית	1,222,508	32.21
שמורת טבע	357,090	9.41
סה"כ	3,795,536	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,271.29	0.30
יער	420,413.39	11.07
מתקנים הנדסיים	303,338.89	7.99
קרקע חקלאית	2,702,946.86	71.20
שמורת טבע	358,177.92	9.44
סה"כ	3,796,148.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותרו השימושים הבאים</p> <p>א. מיתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה .</p> <p>ב. דרך גישה , דרכים פנימיות , וחניה לשירות המיתקן .</p> <p>ג. מבני הנהלה , תחזוקה ומבנים נלווים לפעילויות מיתקן הטיפול .</p> <p>ד. קווי ומתקני תשתיות</p> <p>ה. מרכז מבקרים</p> <p>ו. התקנת פנלים סולאריים ו/או תאים פוטוולטאים , השימוש בחשמל המופק יתאפשר לטובת המתקן ולא לשימוש חיצוני .</p>
4.1.2	הוראות
א	סטייה ניכרת שימוש אחר במבנה , שלא למטרה ולייעוד שנקבע , יהווה סטייה ניכרת .
ב	הוראות לתכניות ארציות השימוש בתאים פוטו וולטאים יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10 .
ג	מתקנים ו/או שימושים זמניים א. הקמת מתקן פוטו וולטאי יהיה בכפוף להנחיות תמ"א 10/ד/10 ב. המתקן הפוטו וולטאי יהיה על עמודים , על טרקטורים ו/או על הקרקע , לאחר ששוכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקימו על גג מבנה או בחזיתו . ג. אין בהקמת המתקן הפוטו וולטאי כדי למנוע בשימושים המותרים . ד. ניתן להקים מתקנים פוטו וולטאים בין מבנים ומתקנים או בסביבתם . ה. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על מלוא שטח דפנות בריכות האגירה . ו. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על פני המים , שיעור הכיסוי יהיה נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון .
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בשטח זה מותרים שימושים חקלאיים .
4.2.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב בתא שטח 204 ישמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל ותשתיות , ניתן לסלול השטח באספלט .
ב	טווח הרחקה סימון מהתשריט : תחום השפעה א. אין לאפשר בניה למגורים , מסחר , בידור ו/או מוסדות ציבור ובריאות בטווח קצר מ- 800 מטר מגבולות המט"ש , זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי . ב. מותרים שימושים חקלאיים .
4.3	יער

יער	4.3
שימושים	4.3.1
כל השימושים המותרים ביער עפ"י תמ"א 22	
הוראות	4.3.2
שמורת טבע	4.4
שימושים	4.4.1
שטח זה מיועד לשימור במצבו הטבעי ללא פיתוח, ללא התווית דרכים, למעט שבילים להולכי רגל. לא יוגבל עיבוד חקלאי ומרעה. כל בניה אסורה. אין באמור בסעיף זה כדי למהעברת תשתיות בתחום השטח הנ"ל וזאת באישור רשות הטבע והגנים.	
הוראות	4.4.2
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות גינון וחנייה.	
הוראות	4.5.2
דרכים	א
אסורה כל בנייה בתחום בדרך פרט למתקני דרך.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
5	5	5	5	3	16	15	40	5100	גודל מגרש מזערי	32000	100	מתקנים הנדסיים	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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מעל הכניסה אל מפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- גובה מרבי של המתקן הפוטו וולטאי לא יעלה על 3 מטרים מעל גובה פני הקרקע ו/או דפנות בריכות האגירה
- ראשי מוסד התכנון לתת היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי בלבד ששטח המתקן לא יעלה על 10% משטח מתחם המט"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26




תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תחזוקה</p> <p>הנחיות והוראות למקרי חירום וכשל במתקן להתקין בחדר הבקרה והשליטה מערך חזותי נוסף, נשלט במחשב, תוכנן ונבנה על בסיס תרשים זרימה, ותרשים מכאני המהווים למעשה את תרשים המתקן המפורט ביותר, הכולל את כל יחידות הציוד על מרכיביהם, מעגלי קשר ובקרה ליחידותיהם, נתוני פריקה, ספיקה, קטרים והספקים. כלי העבודה ומקור הידע לכל גורמי התכנון ולאחראי על תפעול המתקן. לכל תקלה יש גיבוי, מעקף או הפעלה ידנית בהתאם.</p> <p>פרוט להנחיות והוראות כלליות:</p> <p>א. חדר בקרה ושליטה על התהליך, מערכת התראה חזותית וגיבוי להפסקת חשמל בנקודות קריטיות ובציוד רגיש ובטיחותי.</p> <p>ב. בקרת מפלסים במיכלים, חישונים ואינדקטורים עקיפים וישירים.</p> <p>ג. גלאי גזים, מעגלי חירום בגנרטורים גז לפיד.</p> <p>ד. בקרת לחץ בבלון האגירה, גיבוי למקרי כשל.</p> <p>ה. ניקוז וקרוי קומפוסטים לתקופת האגירה.</p> <p>ו. מערכת טיפול אוטומטי במעכלים, למניעת הקצפה.</p> <p>ז. איטום איגומי ברכות, ניקוז, קרקע מונחים עליה מתקנים המכילים נוזלים, משטחי אחסון, שדרואל.</p> <p>ייבוש ונוהלי איטום.</p> <p>ח. בריכת איגום טכנית למי דשן.</p> <p>ט- כל שינוי בכמות השפכים המטופלים במט"ש והגדלת כושר טיפול מעבר ל- 18.000 מק"י ו/או שינוי במתקנים והגדלת מספר מודולים מעבר ל- 3 מאושרים (הוספת מודולים), מחייב מסמך סביבתי שיועבר להתייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בניה, שמוכיח שהשינויים המבוקשים לא יוצאים מתחום ההשפעה של 800 מ' הקו הכחול של התכנית.</p> <p>קביעת הנחיות וטיפול בתקלות כלליות במצב חירום:</p> <p>א. גיבוי לשריפת עודפי גז ישירות בלפיד.</p> <p>ב. מערך כיבוי אש כללי בהתאם להנחיות רשות הכבאות.</p> <p>ג. ספר הפעלה ותחזוקה.</p> <p>ד. פעולות ניטור לרבות אוויר, גז, מי תהום, פגעי אירוזיה, שפכים, תשטפים ודליפות תשטפים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1 תוכן תכנית ניטור קולחין תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2 יינתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי רק לאחר שתיערך התייעצות עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>3 יינתן היתר בניה לאחר אישור מהנדס הועדה על תכנון נופי וגינון</p>	<p>6.3</p>



6.4	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. המבנים והבורות והמתקנים מעל ומתחת לקרקע יהיו מבנייה בחומרים עמידים ..</p> <p>4. אסור להשתמש בגוונים בולטים ובוהקים, והשימוש בצבעים קונטרסטיים זה לצד זה.</p> <p>5. התקנת גדרות והשערים בגבול המתחם.</p>




6.5	סביבה ונוף
	<p>1- הטיפול הנופי מסביב לגבולות המט"ש באופן שיבטיח מיסוד והסתרת המתחם ולרכך השפעתו על המרחב החקלאי הפתוח.</p> <p>2- עבודות הפיתוח יעשו תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים.</p> <p>3- משטח תפעולי ומשטחים פנויים בתוך מתחם המט"ש יהיו מעובדים בשכבת אספלט מעל ארגז מצעים מהודקים בשכבות בצפיפות גובה, אטומים לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>4- כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים.</p> <p>5- איסור הפעלת תאורה רציפה לכוון השטח הפתוח. לא תופעל תאורת חוץ למעט תאורה שתידלק לפרקי זמן קצרים באופן אוטומטי למטרות בטיחות.</p> <p>6- חל איסור שימוש במיני צומח פולש ומתפרץ בגבולות מתחם המט"ש.</p> <p>7- משטחי התפעול ותעלות והניקוז לתשטיפים, מי עודפים ומי שטיפת מסננים יהיו אטומים לחלחול החומרים המגיעים אליהם, באופן שלא יקוו בהם תשטיפים ושיהיה ניתן לנקותם, כמפורט בתכניות ובניספחי הבצוע כפי שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה, למניעת פגיעה בקרקע ובמקורות מים באיזור.</p> <p>8- חל איסור הזרמת מי קולחים לנחל אדמי שבמודו הוא שמורת טבע.</p> <p>9. יש לשמור ולתחזק את הסוללות הקיימות בבריכות השיקוע והתשטיפים</p> <p>10. כל מתקני המט"ש יהיו אטומים ועמידים בפני חלחול בהתאם להנחיות הפרשה הטכנית, בדיקות בקרה לאטימות ותקינות יערכו אחת לשנה.</p> <p>11. לא תותקן תאורה היקפית לשטח המתקן.</p> <p>12. תאורה תופעל רק לצרכי תחזוקה וחירום, כמות גופי התאורה תצומצם למינימום הנדרש. סוג, צורת, עוצמת ואופן התקנת גופי התאורה יבטיחו כי אין זליגת אור מחוץ לגבולות המתקן.</p> <p>13. יוקפד לרסס את אזור המט"ש במועדי ריסוס קבועים, בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>14. במקרה של חשד להופעת יתושים, יש להיות ערוכים להדברתם המיידית באמצעות מדביר מוכר, מורשה ומנוסה.</p> <p>15. הדברת היתושים תבוצע על ידי מדביר מוסמך הער לשימוש בתכשירי הדברה פריקים שנזקם האקולוגי הפוטנציאלי נמוך. הסכם של מפעילי המאגר עם מדביר מוסמך יוצג למשרד להגנת הסביבה על פי דרישה.</p> <p>16. סיכוני זיהום מי תהום ומים עיליים: תפקוד המתקן מונע זרימת שפכים אל הנחלים</p>

<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.5</p>																		
<p>וחילחולם אל מי התהום, המתקנים והמאגרים יאטמו בהתאם לתקנים, ע"פ תכנית הנדסית מפורטת ותכנית בינוי באישור הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. ריחות: מניעת ריחות והטיפול במתקנים בהם יש הסתברות לפליטת ריחות תעשה בהתאם למסמך הסביבתי שיוכן בעת הכנת התכנון ההנדסי ותכנית הבינוי.</p> <p>18. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>19. סילוק פסולת מוצקה ובוצה: סילוק פסולת מוצקה ובוצה יעשה בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>20. שינויים חזותיים נופיים: בחלקו הקיים לא צפוי שינוי חזותי נופי. בחלקו המורחב במרכזו יתווספו מתקנים אך בגין נצפותו הנמוכה לא נדרשים אמצעים ייחודיים להטמעתו. מומלץ נטיעות וגינון בהיקף המט"ש ובאזור המיועד לביקורי ציבור.</p>																			
<p>עתיקות</p>	<p>6.6</p>																		
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>																			
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>																		
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																			
<p>חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>																		
<p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק</p>																			
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.9</p>																		
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם דרכים ולרשומם על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>																			
<p>חשמל</p>	<p>6.10</p>																		
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="0" data-bbox="159 1568 1276 2128"> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20.0 מטר מצר</td> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>הקו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מטר מצר</td> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>הקו</td> </tr> <tr> <td>1.0 מטר</td> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מטר</td> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה</p>		3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	20.0 מטר מצר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)		הקו	35.0 מטר מצר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)		הקו	1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד
3.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים																		
2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים																		
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו																		
20.0 מטר מצר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)																		
	הקו																		
35.0 מטר מצר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)																		
	הקו																		
1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת																		
3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד																		



<p>6.10 חשמל</p> <p>מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניקוז</p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 2- המט"ש ממוקם בשטחים חקלאיים , נמצא במקום מוגבה שטח המט"ש וסביבתו (שטחים חקלאיים) מתנקזים באופן חופשי מזרחה ומערבה אל שני נחלים קיימים : א. נחל עקב העובר מזרחית למט"ש במרחק 716 מ' וזורם מצפון לדרום . ב. נחל אדמי העובר דרומית למט"ש ברחק 300 מ' וזורם ממערב למזרח . 3- יש לשמור ולחתק את הסוללות הקיימות מסביב למתחם המט"ש על מנת למנוע תופעת ארוזיה וסחיפה , יש להקפיד על תחזוקה שוטפת של המתקן . 4- בשטח התכנית אין פשט הצפה לפי תמ"א 3/ב/34 . 5- בסיס החישובים ההידראולגיים יעשו על פי הנוסח הרציונלית המקובלת בשטחים עירוניים , זאת בהתאם למפורט בנספח ניקוז וניהול מי נגר .</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1.תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 2.אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. 3.סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . 4.לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 ניהול מי נגר</p> <p>משטח תפעולי ומשטחים פנויים בתוך מתחם המט"ש יהיו מעובדים בשכבת אספלט מעל ארגז מצעים מהודקים בשכבות בצפיפות גובה , אטומים לחלחול מי נגר . ב. איטום מתקני המט"ש נעשה ע"י בטון מותז ויריעות HDPE .</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימרה יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות , וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : א- לא תותר ריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור . ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית , לרבות סימון רדיוס צמרת העץ , ככל שיידרש .</p>	<p>6.15</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>ג- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות . ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי . ה- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ , או לפי הנחיות פקיד היערות . ו- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות .</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>קבלת היתר בניה למבנה ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון ובניה .</p>	
<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>יש לפעול על פי הנחיות ת"י 413 סעיף 202.2.1 וסעיף 202.2.3 , תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר , שבו חשד להגברת שתית חריגה . ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א' (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת-אתר . לשטחים בהם שיפוע המדרון 30 או יותר יש לערוך חקירה גיאוהנדסית. חוות הדעת של יועץ קרקע , בנושא תצורף למסמכים המופקדים ברשות המקומית כחלק ממילוי הדרישות למתן היתר בנייה .</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש .. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העירייה . ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס העירייה . ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים . ו- אין לתכנן קווי מתח בשטח המיועד למתקנים הנדסיים או בדרך המובילה אליו ביעוד "זיקת הנאה למעבר ברכב".</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה , אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון השיקום הנופי לשביעת רצונו . תנאי למתן טופס 4 ואישור לאיכלוס בצוע נטיעה ושתילה בהתאם לתכנון הנופי .</p>	

	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="right">6.22</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה</p> <p align="right">מתקנים הנדסיים : לפחות 10 טון</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="right">6.23</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על המבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו המתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב- מעמדם של מבנים קיימים החורגים ראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 26</p>	<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="right">6.24</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
	<p align="center">טווח הרחקה</p>	<p align="right">6.25</p> <p>1- מגבלות בניה השטחים החלקאיים הכלולים בתחום ההשפעה חלו עליהם מגבלות בניה, אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות חינוך ובריאות בטווח קצר מ- 800 מטר מגבלות המט"ש, זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות ועל פי חוק התכנון והבנייה	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מועצה אזורית גליל תחתון והוועדה המקומית עד לתשתיות קיימות גובלות המט"ש אישור תכניות ביצוע לביוב על ידי תאגיד הביוב	
4	היתר בנייה וביצוע של מערך הדרכים	השלמת ביצוע וסלילה של הגישה ומערך הדרכים הפנימיות של המט"ש
5	היתר בניה להקמת המתקנים והמבנים החדשים הכוללת גם לגייטמציה למבנים הקיימים .	פריצה חלקית של הדרכים ובהתחברות לדרכים סטטוריות קיימות עד גבול המט"ש
6	הוצאת טופס 4	פריצה מליאה של הדרכים עד גבול המט"ש , ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב ניקוז (למתן טופס 4 בנית קירות וגידור בגבולות המט"ש על פי תנאי הטופוגרפיה והוראות התכנית , התחברות לתשתיות

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישור התכנית

