

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' זב/227/ב

מט"ש זבולון

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 20.09.2012
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי זבולון
 סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' זב/227/ב
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6404
 ביום 24.4.12

חוק התכנון והבניה - תשל"ה - 1965
 התוכנית מס' זב/227/ב
 מרחב תכנון מקומי זבולון
 סוג תוכנית מפורטת
 מועדון תכנון ומרחב תכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז חיפה
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 20.6.12
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
 9.10.12
 יו"ר הועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתוכנית

1. רקע

הקיבוצים רמת יוחנן, כפר המכבי וחוות הצופים ממוקמים במזרח עמק זבולון, כשנים-שלושה ק"מ ממזרח לקריית אתא. הטיפול בשפכים של ישובים אלו מתבצע כיום במתקן שאיכות קולחיו אינם עומדים בסטנדרטיים העדכניים. לפיכך, וכבסיס לכל פתוח עתידי של הישובים הללו, נדרש לשדרג את מערך הטיפול הקיים.

בפרשה הטכנית המצורפת, אשר נדונה ואושרה ע"י הוועדה המקצועית, כהגדרתה בתמא 34/א, נבחנו חלופות שונות, לרבות החלופה לחיבור מט"ש חיפה, ונמצא כי קיים יתרון מובהק לחלופה, לפיה יוקם מט"ש מקומי בעמק זבולון לקיבולת של עד 1,000 מ"ק ביממה.

יתרונה של החלופה המקומית, נובע מהנימוקים הבאים:

- א. בדיקה כלכלית הוכיחה שיש יתרון כלכלי ברור לטיפול בשיטה המוצעת- אגנים ירוקים כמפורט להלן.
- ב. קיצור מרחקי ההולכה של השפכים הגולמיים ממקור היווצרם ועד למט"ש, מהווה יתרון סביבתי בולט בשל צמצום נקודות הכשל (שוחות בקרה, סתימות, תחנות שאיבה, פיצוצי צנרת וכד') הגורמות לגלישת שפכים גולמיים באזורים בעלי רגישות סביבתית גבוהה.
- ג. בעמק זבולון 35 אלף דונם קרקע חקלאית, אשר על כן, קיים צורך חיוני לכל טיפת מים או קולחים להשקיה. צמידות המט"ש למאגרי הקולחים מהווה יתרון כלכלי ותיפעולי בולט, בעקב כאשר תורמי השפכים הם אלו המשתמשים בקולחים להשקיה.

2. המתקן המוצע

להקמת המתקן המוצע, הוקצה שטח ששמש בעבר לכריכות דגים של קיבוץ רמת יוחנן. מיקום זה נמצא בסמיכות מיידית למאסף הביוב האזורי שלאורך נחל ציפורי, המוליך את שפכי נופית וחואלד. סמיכות זו, מאפשרת הטיית השפכים מהמאסף האזורי אל המט"ש המוצע בסמוך.

כך, ניתן יהיה לטפל במט"ש המוצע בשפכי הישובים רמת יוחנן, כפר המכבי, חוות הצופים, חואלד, נופית, וראס עלי בעתיד.

ספיקת התכן החזויה הינה בשעור של 850 מק"י, היקף הטיפול המכסימלי יהיה עד 1,000 מק"י או עד 1,000 יח"ד. לא תותר הרחבה מעבר להיקף זה.

מתקן הטיפול, בשיטת "אגנים ירוקים", מבוסס על הזרמת השפכים דרך בבריכות עפר מלאות בחומר גרנולרי. בריכות העפר הללו יוקמו בתוך בריכות דגים ישנות שהיו בעבר במקום, תוך נצול סוללת העפר הקיימות, ומבלי שיהיה צורך לפגוע בנוף ובסביבה.

המערכת בנוייה כך שיש בה מקדמי ביטחון גבוהים וכל שלב טיפול בנוי ממספר יחידות טיפול בעלות כושר טיפול בספיקה ועומס גבוהים יותר מהנדרש וזאת לצורכי תחזוקה או תקלה. רמת הייתרות והגיבויים גבוהה מאד כך שכל שלב טיפול יכול לתפקד עצמאית בזמן תקלה או עומס יתר על יחידת הטיפול המקבילה. במקרה של השבתה מוחלטת של המתקן תישמר האפשרות הטכנית להזרים את השפכים במערכת הביוב האזורית עד מט"ש חיפה, על בסיס המערכת הקיימת. במתקן יותקנו מערכות התראה עם חיווי אלקטרוני למ.א. זבולון.

3. שיטת הטיפול – "אגנים ירוקים" (WETLAND)

3.1 סינון ראשוני

השפכים יעברו סינון מכני 6 מ"מ לסילוק מוצקים שיפוגו לאתר אשפה. מערך הסינון כולל מעקף חרום לסינון ידני למקרה של תקלה במסנן המכני

3.2 אגני שיקוע אנארוביים

השפכים המסוננים יעברו לשתי בריכות שיקוע אנארוביות אטומות ללא ערבול בזמני שהייה ארוכים.. אגני השיקוע מתוכננים באופן שלכל בריכה כושר קיבול למלא הספיקה. כך שבזמן פינוי בוצה מאחת הבריכות, ניתן להפעיל את הבריכה השניה, באופן שלא יוצר מפגע סביבתי.

3.3 אגנים ירוקים

מאגני השיקוע יעברו השפכים לטיפול באגני עפר אטומים בשיטת האגנים הירוקים, הכוללים: בריכות העפר מלאות בחומר גרנולרי עליו גדלה צמחייה יעודית מיוחדת המהווה חלק מתהליך הטיפול. האגנים הירוקים כוללים שני צמדי בריכות, כך שבמקרה של תקלה או לצרכי תחזוקה, ניתן להשבית את אחד הצמדים ולהפעיל צמד אחד בלבד במלא ספיקת התכן, ללא כל מפגע סביבתי.

המתקן כולל :

תא שטח 1 :

שתי בריכות אנארוביות בנפח 3000 מ"ק כ"א. גידור, שערים, דרכים צנרת, משאבות ומתקני תשתית

תא שטח 2 :

שני אגנים ירוקים (WETLAND), בנפח 1200 מ"ק כ"א . מתקן הכלרה / חיטוי . מבנה תפעול, חשמל ובקרה מתקן סינון שלישוני.

תא שטח 3 :

תחנת שאיבה לקולחין .

קולחי המתקן יוזרמו למאגרי הקולחין הסמוכים , המשמשים את רמת יוחנן וישובי הסביבה להשקיה. ההשקיה תבוצע עפ"י תקנות משרד הבריאות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מט"ש זבלון
		מספר התוכנית	זב/227/ב
1.2	שטח התוכנית		23.17 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים לתוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	23/8/2012
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית. עמוד 5 מתוך 18

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מא"ז זבולון
		קואורדינטה X	211,000
		קואורדינטה Y	742,300
1.5.2	תיאור מקום	שטח חקלאי המשמש כיום כבריכת דגים, הנמצא דרומית לקיבוץ רמת יוחנן וכפר מכבי בשטח משבצת חקלאית של רמת יוחנן.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מא"ז זבולון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמת יוחנן

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10516	מוסדר	חלק מהגוש		2, 5-7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת תמ"א 35 לפי סעיף 6.1.2 (2)	כפיפות	תמ"א 35
18.12.06	5606	תוכנית זו תואמת תמ"א 34 ב' 3	כפיפות	תמ"א 34 ב' 3
10.11.85	3269	תוכנית זו גוברת על תכנית מש"ח 21	שינוי	מש"ח 21
13.12.1990	3863	תוכנית זו תואמת תוכנית זב/24 א'	כפיפות	זב/24 א'

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ערן מבל	23/8/2012		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן מבל	22/8/2012	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
18.5.09	משרד הבריאות	טריפל טי	יולי 2012		21		מחייב	פרשה טכנית למתקן
		ערן מבל	22/8/2012	1	10		מנחה	נספח נופי
		מאיר רוזנטל	יולי 2012		5		מנחה	נספח ניקוז
		מאיר רוזנטל	אוגוסט 2012	1		1:1000	מנחה	נספח ביוב ותשתיות
		ערן מבל	22/8/2012	1		1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		048478151		048478105	מוא"ז זבולון. ד.כפר מכבי 30030	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					

1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם כפועל
	048630970		048478105	מוא"ז זבולון. ד.כפר מכבי 30030	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	048630970		048630892	רח' קרית הממשלה. רח' פל ים 15, חיפה 33095	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
eran@mebelarchi.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק. טבעון 36082	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	30444	052196821	ערן מכל	אדריכל	
	048222234		048222388	רח' הגבורים 76, חיפה 32622	משב, מדידות, שרותי ביצוע ופיקוח בהנדסה אזרחית	710		עמי עטר	מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד
tal@wfi-group.net	046208386		046209154	רח' יגאל 2, חדרה	טריפל טי טיהור בע"מ			טל רונן		
meir@rme.co.il	04-9580225		04-9580621	חיפה, חיים לסקוב 14, גילון ד.ג. משגב 20103	מהנדסים יועצים. הנדסה חקלאית, אזרחית וסביבתית			מאיר רוזנטל		יועץ תשתיות

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

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**

הקמת מתקן לטיפול בשפכים לישובי מוא"ז זבולון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקן הנדסי אזורי, ודרך משולבת.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

23.17	סה"כ שטח התוכנית – דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
חדר הפעלה ופיקוד	15		+15	0	מ"ר עיקרי	מתקנים הנדסיים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		הנחיות מיוחדות
מתקנים הנדסיים	1-3	
קרקע חקלעית	20	20
דרך מאושרת	10	

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.

3.1 טבלת שטחים

נוצב מואשר			נוצב מוצע		
יעוד	שטח בדונם	%נוסטה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
נהר, נחל, אבנו, חפלה, ניקוי אזורים	0.86	3.71%	נהר, נחל, אבנו, חפלה, ניקוי אזורים	-	-
מתקנים הנדסיים	-	-	התקנים הנדסיים	19.44	83.90%
שטח חקלאי	22.10	95.38%	ערוץ הקלאים	3.52	15.19%
דרך קיימת ו/או מאושרת	0.21	0.91%	דרך מאושרת	0.21	0.91%
סה"כ שטח התוכנית	23.17	100%	סה"כ שטח התוכנית	23.17	100%

4. יעודי קרקע ושימושים

מתקנים הנדסיים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>שימושים המותרים על פי תמ"א 34 סעיף 7.5</p> <p>א. מתקן לטיפול בשפכים.</p> <p>ב. דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן.</p> <p>ג. תחנת שאיבה ומבנה שירות ותחזוקה לפעילות מיתקן הטיפול.</p> <p>ד. קווי ומתקני תשתית.</p>	
הוראות	4.1.2
<p style="text-align: center;">הוראות על פי תמ"א 34 סעיף 7.6.</p> <p style="text-align: center;">פירוט סוגי המבנים:</p> <p>מתקני שאיבה, בריכות טיפול, מבנים למתקני חשמל ובקרה, מחסן ציוד. (15 מ"ר עבור חדר מפעיל – פיקוד ובקרה, 20 מ"ר עבור מחסן ו-10 מ"ר עבור תאי שירותים)</p> <p style="text-align: center;">נהלי תחזוקת המתקן והמתקנים הנלווים:</p> <p>אחזקת המתקן והטיפול יבוצע ע"י חברת אחזקה מוסמכת שתפעל עפ"י ספר תפעול ואחזקה של המתקן בו מפורטים כל הנהלים ואחזקה שוטפת של המתקן כולל נהלים לשעת חירום.</p> <p style="text-align: center;">מערכות לניטור השפעות מתקן הטיפול על קרקע, אויר ומי תהום:</p> <p>יבוצע ניטור להשפעות המט"ש על הקרקע, האויר ומי התהום באמצעות מערכות ניידות בכרקי זמן כפי שיידרש ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כל פיתוח תשתית חדשה, יהיה במרחק 10 מ' לפחות מגדת הנחל.</p> <p style="text-align: center;">עיצוב אדריכלי:</p> <p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תכלול גווני הגדר ההיקפית, גינון ונטיעות ובהתאמה להנחיות הנופיות המופיעות בנספח הנוף לתכנית זו.</p> <p style="text-align: center;">איכות הסביבה: (עפ"י הנחיות הועדה המקצועית לביוב) :</p> <p>1. המט"ש יכלול מערך טיפול שלישוני הכולל מערך סינון עומק גרנולרי וחיטוי לריכוז כלור נותר של 1 מג"ל ויפיק קולחים לפחות באיכות הבאה: צח"ב עד 10 מג"ל, מ"מ עד 10 מג"ל, קולי צואתי עד 10 מג"ל. במקרה של אי עמידה באיכויות קולחי המתקן יופנו למט"ש חיפה. היקף הטיפול המכסימלי יהיה עד 1,000 מק"י או עד 1,000 יח"ד, לא תותר הרחבה מעבר להיקף זה. עודפי שפכים יוזרמו למט"ש חיפה אוטומטית והודעה תמסר לרשויות הרלוונטיות.</p> <p>2. בריכת השיקוע והאגנים הירוקים יהיו אטומים בשכבת חרסית מהודקת 1 מטר ומעליה יריעת HDPE בעובי 1.5 מ"מ או פתרון אחר שווה ערך באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. בהתאם לפרוגרמה בתכנית המתאר של רמת יוחנן – זב/26/ט, ברפת 600 חולבות עם צפי גדילה של עוד 100 חולבות בתכנית חומש. הטיפול בשפכי הרפת מפורט בפרשה הטכנית למט"ש המצורפת כחלק ממסמכי תכנית זו.</p> <p>4. במט"ש יותקנו מערכות התראה עם חיווי אלקטרוני למ.א זבולון.</p>	

5. לא תותר גלישה לנחל. גלישה למט"ש חיפה בלבד.
6. בוצה המצטברת במתקן תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7. במידה ויהיו מטרדי ריחות על פי חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, היזם יחויב בהתקנת האמצעים הדרושים לטיפול במטרדים אלו.
8. מועצה אזורית זבולון תהיה אחראית על תפקוד המט"ש ואיכות הקולחים.
9. מערך הקולחים ינוהל ע"י גוף משותף של ישובי גוש זבולון.
- ד. מיקום שימושים הרגישים לאיכות אויר וריח ברדיוס הקטן מ-800 מ' מהמט"ש, יחייבו את היזם בהגשת מסמך מקצועי הסוקר את התנאים המטראולוגיים ואקלים הרוח באזור והבוטחן את תחום ההשפעה של הריחות הפוטנציאליים מהמתקן.

4.2 קרקע חקלאית

- 4.2.1 שימושים
דרך חקלאית בלבד .א
- 4.2.2 הנחיות מיוחדות
דרך הגישה למט"ש תהיה בדרך חקלאית, ללא אספלט, כדרך מצעים ברוחב 4.0 מ'. .א

4.3 דרך מאושרת

- 4.3.1 שימושים
שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב. .א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוי כוללים בניה (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד					
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	שטח עיקרי	שטח שעות	מתחת לבניסה הקובעת				שטח עיקרי	שטח שעות	עיקרי	שעות	עיקרי
0	0	0	0	1	4			0.6%	0.6%	45 מ"ר				30 מ"ר	15 מ"ר	6,828	(1) 2	הנדסים מתכנים				
																856	3					
																11,753	1					

1. 15 מ"ר עבור חדר מפעיל – פיקוד ובקרה, 20 מ"ר עבור מחסן ו-10 מ"ר עבור תאי שירותים

6. הוראות נוספות

- 6.1 פיתוח סביבתי**
- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית בינוי ופיתוח לשטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח, כאמור, תכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. **נגר עילי**
מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז האזורית.
תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- 6.2 הפקעות**
- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעי' 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.3 היטל השבחה**
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 6.4 תנאים למתן היתר בניה:**
- א. תנאי למתן היתר להקמת המט"ש יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח.
ב. הוצאות כיצוע התכנית יחולעל היוזם.
ג. תנאי להיתר בניה יהיה הסכם הזרמה עם איגוד ערים חיפה לביוב במקרים כגון: הזרמות חירום, תקלות במט"ש, תחזוקת קו.
ד. היתר הבניה למתקן יאושר על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.5 חניה**
- א. החניה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.6 שרותי כבאות**
- א. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.7 תשתיות**
- א. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ורשות הניקוז.
מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.
ביוב: התשתיות שיוקמו עקב המט"ש יהיו תת-קרקעיות.
פסולת: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8 חשמל

א. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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:

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'
בקו מתח נמוך עם תיליים מכודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ב. כל תשתיות החשמל תהינה תת קרקעיות, לא יותרו קווי חשמל עיליים.

6.9 עודפי חפירה ופסולת בנין

- א. 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- א. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
2. חציבה ומילוי
- 2.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 2.2. בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.10 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע****התנייה**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	פינוי הבוצה מבריכת החמצון הקיימת כיום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה) התשס"ד 2004 של המשרד להגנת הסביבה.	
שלב ב'	הקמת מט"ש עד 1,000 מק"י (מ"ק ליממה) סיום שלב א' בחלקו הצפוני של תא שטח 1 ותא שטח 2	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים

8. חתימות

<p>תאריך: 16/9/12 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>מועצה איזורית זבולון</p>	<p>שם: תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית זבולון</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 16.9.12 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>ערן מבל</p> <p>ארכיטקטורה ובנוי ע"מ ח.פ. 226190-0 רח' קפ"ל 4 ת.ט.ג. טל: 04-9835146</p>	<p>שם: ערן מבל תאגיד: ערן מבל אדריכלים בע"מ</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>תאריך: 16/9/12 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>מועצה איזורית זבולון</p>	<p>שם: תאגיד: מועצה אזורית זבולון</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך: מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>מועצה איזורית זבולון</p>	<p>שם: תאגיד: מועצה אזורית זבולון</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: 16/9/12 מספר תאגיד:</p>	<p>חתימה:</p> <p>קיבוץ רמת יוחנן</p> <p>אגודה שיתופית מס' 57000109-9</p>	<p>שם: תאגיד: קיבוץ רמת יוחנן</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>