

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0214403

חריש, תחנת שאיבה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 24-01-2016
 חיפה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום: 16.11.15
 לאשר את התכנית
 משלל יוסף
 28.1.16 תאריך
 מינהל התכנון ומבנה

351-0214403
 הודעה על הפקדת התכנית מס' 351-0214403
 בפרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7087
 מיום 4/8/15

351-0214403
 7-7/14
 174
 [Signature]

הודעה על אישור תכנית מס'
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
 כיום

דברי הסבר לתכנית

שינוי למשי"ח 30 הפיכת שטח מיעוד חקלאי לתחנת שאיבה עבור קו ביוב מאספ חריש והאזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חריש, תחנת שאיבה
		מספר התכנית	351-0214403
1.2	שטח התכנית		1.716 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 מנשה-אלונה

קואורדינאטה X 202525

קואורדינאטה Y 705900

1.5.2 תיאור מקום בשטח החקלאי של קיבוץ מענית מדרום לנחל נרבתא וממזרח לכביש האזורי 574

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8784	מוסדר	חלק		1

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/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
משח/ 30	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 30 ממשיכות לחול.	0		25/10/1987

1.7 מסמכי התכנית

נכל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	תחילה		סוג המסמך
							קנה מידה	מחייב	
כן				גבי פל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון:1			גבי פל				מחייב 1:250	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		20/12/2015	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	גבי פל	07/12/2015	1		מחייב 1:250	בינוי
לא		20/12/2015	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	גבי פל	07/12/2015	1		מחייב 1:250	סביבה ונוף
לא		20/12/2015	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	גבי פל	07/12/2015	1		מנחה 1:20000	תשריט על גבי תכניות ומתאר ארציות ומחוזיות
לא		20/12/2015	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה	גבי פל	07/12/2015			מחייב 1:250	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-8643070	04-8630676	15	שד הפל"ים 15	חיפה	מחוז חיפה		משרד הבינוי והשיכון, הוד	משרד הבינוי והשיכון	אבו ליל

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8643070	04-8630676	15	שד הפל"ים 15	חיפה	מחוז חיפה		משרד הבינוי והשיכון, הוד אבו ליל	משרד הבינוי והשיכון

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630970	04-8630940	15	שד הפל"ים 15	חיפה	רמ"י		בבעלות מדינה	חוכר
	04-6375327	04-6375111		(1)	מענית	קיבוץ מענית - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ			

(1) כתובת: ד. ג. מענית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
gfk13@nctvis ion.net.il	052-2846069	22		הסלע	עתלית		38042	גבי פל	עורך ראשי	אדריכל

חכנית מס': 351-0214403 - שם החכנית: חריש, תחנת שאיבה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	הירקון	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ekdatamap@gmail.com		03-7541000	67		הירקון	בני ברק	אורן אלכסנדר ברגמן	570	אורן אלכסנדר ברגמן	מורד	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הפיכת שטח קרקע חקלאית לשטח קרקע למתקנים הנדסיים לטובת תחנת שאיבה לקו ביוב דרומי מאסף-חריש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הפיכת שטח קרקע חקלאית לשטח קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים. קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.716
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	1
קו ביוב מאסף	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	1,716.53	100
סה"כ	1,716.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	1,716.53	100
סה"כ	1,716.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי עיצוב מבנה התחנה יהיה ע"פ סעיף מס' 6 להוראות.
ב	הנחיות מיוחדות בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות יבוצע טיפול נופי ע"פ סעיף 5 בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול : תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ב. גובה $0.00 \pm$ של המגרש ושל מבנה התחנה יקבע בתכנון מפורט לפי תכנון הידרולוגי בהתחשב במפלס הצפה של נחל נרבתא.</p> <p>ג. התכנון המפורט יהיה בתאום עם משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכ"ס שרון.</p> <p>ד. עריכת תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ה. צרוף פרשה טכנית אשר תכלול בין השאר הסברים לגבי היקף האוכלוסיה שהמקום מיועד לשמש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאים למתן טופס 4</p> <p>א. הגישה אל המתקן תהיה מדרכי עפר חקלאיות קיימות. טרם הפעלת המתקן תירשם זכות מעבר מהדרכים החקלאיות הקיימות בשטח הגובל במתקן, לצורך תחזוקתו.</p> <p>ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ תנאי ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר</p> <p>ציפוי חזיתות המבנה יהיה באבן. בבקשה להיתר בניה יפורטו פרטי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>פיתוח</p> <p>פיתוח המגרש יתוכנן כך שהשימוש בקירות תומכים יהיה נמוך ככל האפשר. במסגרת התכנון המפורט תבחן הנמכת הקיר התומך בצידה הדרומי של התחנה.</p> <p>תאורה</p> <p>התאורה במתקן תהיה נמוכה (לא מעל גובה המבנה), תפעולית בלבד ומופנה כלפי פנים המתקן.</p>	<p>6.3</p>

6.3	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p>
6.4	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>א. תחנת השאיבה תוקם בהתאם להנחיות שבמסמך "הנחיות לתכנון, תפעול ותחזוקה לתחנות שאיבה לשפכים" המופיע באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה ועדכנו מעת לעת. ב. תחנת השאיבה תתוכנן עם מקום להתקנת 4 משאבות, כאשר בשלב הקמתה תותקנה 2 משאבות ועוד אחת לגיבוי. ג. הבור הרטוב בו יותקנו המשאבות יחולק לשני תאים על מנת לאפשר תחזוקה נוחה ולמנוע גלישות בעת תקלה. ד. בכניסה לבור הרטוב יותקן מגוב מכני. ה. תהיה הכנה למערכת לנטרול ריחות. במידה ולאחר הפעלת התחנה יוצרו מטרדי ריחות תותקן מערכת לנטרול ריחות. ו. המערכת החשמלית של התחנה תכלול מערכת פיקוד אוטומטית ע"י בקר ומערכת להעברת הודעות על תקלות לטלפון סלולרי ו/או לכל מרכז בקרה אחר. ז. בתחנה יותקן מז"ח. ח. במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטיביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. ט. מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. י. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר לאחר קבלת חו"ד איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.</p>
6.5	<p>תשתיות</p>
	<p>כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תקשורת וחשמל מערכת קוי התקשורת והחשמל בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. חיבור מים יתקבל אישור אגף המים במועצה המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p>

6.5	תשתיות
<p>ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן בתאום עם חברת החשמל</p> <p>10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא ינתן 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 תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
6.6	ניקוז
<p>תכנון השטחים הלא מבונים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה</p>	

6.7	פסולת בניין
	<p>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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

8. חתימות

<p>תאריך:  חתימה:</p>	<p>סוג: משרד הבינוי והשיכון</p>	<p>שם: הוד אבו ליל שם ומספר תאגיד: מחוז חיפה</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>תאריך:  חתימה:</p>	<p>סוג: משרד הבינוי והשיכון</p>	<p>שם: הוד אבו ליל שם ומספר תאגיד: מחוז חיפה</p>	<p>יום</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רמ"י 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר קיבוץ מענית - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ 5700</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך:  חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: גבי פל שם ומספר תאגיד:</p>	<p>עורך התכנית</p>