

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-1073378

מאגר קולחים לחירום מט"ש חיפה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי זבולון, מורדות הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2024

לאשר את התוכנית

16/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005215380/310>

## דברי הסבר לתכנית

איגוד ערים חיפה לביוב יוזם תכנית זו במטרה להקים מאגר חירום לקולחים בלתי ראויים בצמוד ומדרום למט"ש חיפה.

המאגר ישרת את המט"ש במקרים של תקלות בתהליך הטיפול בשפכים, הקולחים שיופנו למאגר החירום יהיו כאלו שלא יהיו ראויים להיכנס לתהליך הטיפול השלישוני במכון בגלל רמות עכירות גבוהות, כלומר הקולחים שיוזרמו למאגר יהיו ברמה שניונית ומטה. הקולחים יאגרו במאגר החירום עד לטיפול בתקלה במט"ש ולאחר מכן יושבו למט"ש ולתהליך הטיפול הרגיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	301-1073378
-------------	-------------

שטח התכנית	77.972 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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 זבולון, מורדות הכרמל

205110 קואורדינאטה X

743102 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח בצמוד ומדרום למט"ש חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: יגור

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

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
11382	מוסדר	חלק		14

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

חיפה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/09/1985			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 27 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>משח/ 27</u>
04/10/2018		382	7947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 777/ חפ/ 2311 /ז/ 238 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>מכ/ 777 /חפ/</u> <u>2311 /ז/ 238</u>

הערה לטבלה:

תת"ל/80/א' - כפיפות



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	09: 41 05/10/2023	דוד אלחנתי	04/10/2023	3		רקע	סביבה ונוף
לא		09: 42 05/10/2023	דוד אלחנתי	04/10/2023	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	מסמך סביבתי	09: 57 25/10/2023	אלדד שרוני	25/10/2023	173		רקע	איכות הסביבה
לא	פרשה טכנית	16: 08 24/01/2024	עומר מסינג	24/01/2024	9		רקע	ניקוז
לא	נספח ניקוז	11: 01 03/10/2023	עומר מסינג	01/10/2023	11		רקע	ניקוז
לא	גליון 1 - תנוחה	11: 05 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	גליון 2 - תנוחה וחתכים	11: 06 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	גיליון 1 - פתרון גלישת המאגר - תנוחה על רקע מצב קיים	11: 07 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 1000	רקע	ניקוז
לא	גיליון 2 - פתרון גלישת המאגר - תנוחה על רקע מצב מתוכנן	11: 08 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 2500	רקע	ניקוז
לא	גיליון 3 - חתכים לרוחב התעלה	11: 08 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 100	רקע	ניקוז
לא	גיליון 4 - התכנית על רקע תמ"א 1	11: 09 26/10/2023	עומר מסינג	25/10/2023	1	1: 10000	רקע	ניקוז
לא		09: 59 10/09/2023	יצחק פרוינד	10/09/2023	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	(1)		איגוד ערים איזור חיפה-ביוב	חיפה			04-8410681	04-8421294	yoraml@hai- fa- wwtp.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 25367.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איגוד ערים	איגוד ערים		איגוד ערים איזור חיפה-ביוב	חיפה		(1)	04-8410681	04-8421294	yoraml@haifa- wwtp.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25367.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreu- nd.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עומר מסינג	13063362	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603615	04-8603601	omer-m@bj- is.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(2)		09-8854291		esharony@ne tvision.net.il
מודד	מודד	אלדד זייד	1145	אלדד זייד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8260444	04-8347499	eldad7@017. net.il

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד. 8776 א.ת. נתניה דרום.



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 25



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מאגר למי קולחים ממט"ש חיפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת השימושים המותרים .
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה .
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לשיקום נופי.
- ה. קביעת הנחיות למזעור היקף השימוש של עופות מים במאגר המוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

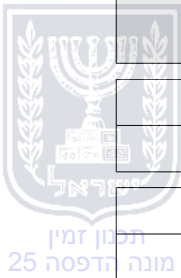
יעוד	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק / גן ציבורי	77,972.09	100
סה"כ	77,972.09	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	77,972.09	100
סה"כ	77,972.09	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מיועד למאגר קולחים לחירום ולמבנים ולמתקנים הנלווים לו, תשתיות הנדסיות לסוגיהן ומתקנים להפקת אנרגיה ע"י תאים פוטו-וולטאים, שטח התארגנות.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
1	1	1	1	מעל הכניסה הקובעת	6.5	1	800	77972	1	מתקנים הנדסיים	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**



6.1	פיתוח ונוף
	<p>א. הנחיות לביצוע עבודות עפר:</p> <p>ככל הניתן ישמש חומר החפירה למילוי בסוללות ובדרך העלייה למאגר. כל עבודות העפר ילוו בתוכנית מקיפה לבדיקות קרקע במעבדה ובשדה.</p> <p>ב. דרכי הגישה עד לאתר בזמן העבודה יהיו על בסיס דרכים קיימות.</p> <p>ג. הגידור ימוקם למרגלות הסוללה ותושאר דרך שירות בתוך תחום המאגר לצרכי תחזוקה וטיפול בסוללת המאגר מצידה החיצוני.</p>



6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ב. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>יש לפנות לחברת חשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים מקווי מתח.</p>



6.3	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>א. עודפי עפר</p> <p>אתר ההתארגנות והשפיכה הזמני יסומן במסגרת היתר הבניה, בהתאם להנחיות אדריכל הנוף. לאחר פינוי עודפי העפר ישוקם אתר הסילוק ולשביעות רצונו של אדריכל הנוף.</p> <p>ב. ריח</p> <p>1. הקולחים המתוכננים להזרמה למאגר יהיו באיכות שינונית "נמוכה". הזנת הקולחים למאגר תהיה ע"י מערך בקרה הקיים במט"ש.</p> <p>2. הקולחים יהיו במאגר זמן קצר ויוחזרו למט"ש להמשך טיפול.</p> <p>3. על פני הבוצה במאגר תישמר שכבת מים רדודה רווית חמצן שתמנע פליטות ריח.</p> <p>ג. תאורת המאגר (לרבות חדר החשמל) תתוכנן לפי עקרונות למניעת זיהום אור, וכך שלא תיצור מטרד לסביבה. סוג התאורה ומיקומה יתואמו עם רט"ג.</p> <p>ד. מאחר ומי התהום באזור גבוהים וכן ייתכן דלף (לא מתוכנן) מתחתית המאגר, מתחת למאגר</p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.3**

ולסוללות, תבנה מערכת ניקוז תת קרקעית.  
המים שיקלטו אל מערכת הניקוז התת קרקעית יוזרמו באמצעות שאיבה אל מכון הטיהור או בחזרה אל המאגר.

ה. עודפי עפר

יתאפשר שימוש במגרסה. המגרסה תטפל בחומר אך ורק מתחום התכנית.  
גריסת פסולת בנין לא ייצרו מפגעי רעש ואבק.

ו. המאגר מתפקד כמאגר חירום אשר יוותר ריק ובהמתנה עד למצב תקלה במט"ש, בשל כך ינקטו במסגרת תכנון המאגר אמצעים לייצוב יריעות האיטום ומניעת התרוממותם כתוצאה מרוחות. בנוסף ינקטו אמצעים למניעת ציפת יריעות האיטום על גבי מי תהום. האמצעים שינקטו יהיו בטכנולוגיה המיטבית (BAT).  
יתאפשר גם להשאיר את המאגר מלא באופן חלקי, בכדי לשמור על יריעות המאגר, והשימוש במי המאגר יהיה אך ורק באישור משרד הבריאות, זאת בתנאי שיערך סקר ריח אשר יוכיח כי לא צפויים מטרדי ריח, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ז. במסגרת תכנון המאגר יבחנו חלופות לייצוב היריעות, סוג היריעות ואופן שמירתן.

1. איטום המאגר יבוצע באמצעים בהתאם להנחיות הגורמים המוסמכים.
2. יציבות הסוללות - תכנון הסוללות יתחשב בערכי קיצון של גשם.
3. יוצגו חלופות לייצוב היריעות ואופן שמירתן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**תנאים בהליך הרישוי**

**6.4**

א. צרוף תכנית בינוי שתהווה חלק בלתי נפרד מהיתר בניה התכנית תערך על רקע מפה מצבית עדכנית בקנה מידה 1:500 ותכלול בין היתר: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, פריסת גדרות, דרכי הגישה, הנחיות לפיתוח השטח.  
הצגת מאזן חפירה ומילוי בפרויקט, ובמידת הצורך הגשת תכנית לפינוי עודפי עפר.

ב. תתקבל התייחסות רשות הניקוז קישון לפתרונות הגלישה בחירום לתעלות הניקוז ולנחל הקישון.

לא תינתן תעודת גמר בטרם ביצוע בפועל של פתרונות הגלישה בחירום לתעלות הניקוז, כולל החיבור בפועל לתעלות והרחבתן / הסדרתן ככל שהדרש, ובהתייחס לחו"ד רשות הניקוז קישון.

ג. הסדרת תעלת הניקוז לאורך רח' האשג והחיבור עם תעלת קייזר אילין, בתחום המורד, לרבות פרט החיבור לתעלה, יהיה תנאי להוצאת היתר ולאחר קבלת התייחסות רשות הניקוז.

ד. צירוף תכנית פיתוח ושיקום נופי שתערך ע"י אדריכל נוף.

התכנית תתייחס גם לגידור, תאורה וצמחיה, לממשק נופי תפקודי מתאים עם הפארק הסובב, כולל פירוט והנחיות לגבי העיצוב הנופי של מדרונות המאגר ושיקום האתר.  
הפיתוח הנופי לא יכלול שתילת עצים המהווים מוקד למשיכת ציפורים.

ה. תיאום עם מפעיל שדה התעופה חיפה, תוך קביעת אמצעים למניעת סכנת ציפורים לתעופה,

6.4

## תנאים בהליך הרישוי

ככל ונדרש.

ו. תנאי להפעלת המאגר יהיה אישור רת"א.

ז. תאום עם בעלי התשתיות הרלוונטיות.

ח. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מ' + מעל פני השטח, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

ט. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

י. הבקשה להיתר תלווה בפרשה טכנית, סקר ריחות ופיזור מזהמים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומסמך למניעת מפגעים ומטרדים שיועברו להתיחסות המשרד להגנת הסביבה טרם הגשת הבקשה להיתר. סקר ריחות יכלול בין היתר תרחיש הכולל כל מקורות הריח מהמט"ש.

## תשתיות

6.5

א. ניקוז:

ברגל הסוללה של המאגר תבוצע תעלת ניקוז לקליטת מי הגשם וסילוקם מהאתר. עומק התעלה ושיפוע התעלה יהיו לפי הנחיות רשות הניקוז.

1. בחלק הצפוני-מזרחי של התכנית, שבו יוקמו תחנות השאיבה וחדר החשמל, פני הקרקע הסופית יהיו 4.60 מ' + לפחות, כדי לעמוד בהסתברות הצפה של 1:100 שנים.

2. נגר ממבנים וממשטחים סלולים ומרוצפים יופנה לניקוז המערכת האזורית. סוללות המאגר ינוקזו אל תוך המאגר עצמו.

3. מדרום וממערב למאגר תיבנה תעלת ניקוז שתסיט הנגר מבסיס הסוללות, לתעלות הניקוז במערב.

ב. מתקן גלישה:

למאגר יהיו שני אמצעי גלישה בחירום:

1. מי המאגר יפונו אל המט"ש באמצעות צינור ריקון.

2. יבנה מתקן גלישה בסוללה המערבית במאגר.

יונח צינור גלישה שיתנקז לתעלה המערבית בתאום עם רשות הניקוז. בתעלת הניקוז ייבנו אמצעים לריסון הזרימה ולמניעת הרס תעלת הניקוז.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25