

הוראות התכנית

תכנית מס' 617-0164517

קריית מלאכי - מתקן הנדסי מט"ש תימורים

דרום

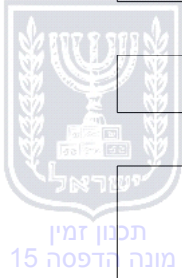
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית מלאכי, באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שטח למתקן הנדסי אשר בו קיים מתקן לטיפול בשפכים בתחום השיפוט של קריית מלאכי ומ.א. באר טוביה, מתקיים מכוח תכנית מאושרת מס' 4/116/03/8, מ/שנת 1997. במהלך השנים חל פיתוח נוסף במתחם המט"ש וכמו כן על המתקן לעבור גידול ופיתוח נוסף על מנת לתת מענה לפיתוח אזורי מגורים חדשים בעיר קריית מלאכי ובכדי לאפשר עמידה בתקנות הבריאות ושדרוגו לרמת טיפול שלישונית עד שנת 2015.

אתר המתקן ההנדסי מופיע בלוח מתקני הטיפול המוצעים של תמ"א 34, במעמד של מתקן "מוצע שקיים". מטרת תכנית זו הנה הגדלת השטח המאושר למתקן הנדסי, בתאום עם תכנון הנדסי מפורט של המתקן, באופן אשר יאפשר פיתוחו כאמור.

קיבולת המתקן ואומדן היקף עבודות עפר מוצע להרחבת פעילות המתקן:

נפח מאגרים - כ-20,000 מ"ק,

נפח גופי מים - כ-24,000 מ"ק,

כמות עבודות עפר כוללות לחפירה - כ-15,000 מ"ק,

כמות עבודות עפר כוללות למילוי - כ-13.000 מ"ק,



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	קריית מלאכי - מתקן הנדסי מט"ש תימורים	

מספר התכנית	617-0164517
-------------	-------------

שטח התכנית	125.655 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית מלאכי, באר טוביה
קואורדינאטה X	177500
קואורדינאטה Y	626125

1.5.2 תיאור מקום

שטח למתקן הנדסי במתחם אזור התעשייה המזרחי ובחלקו הצפוני, הגובל בנחל האלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות:
קרית מלאכי - חלק מתחום הרשות: קרית מלאכי

נפה אשקלון

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
2730	מוסדר	חלק	79-80, 89	4, 7
2916	מוסדר	חלק		98

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

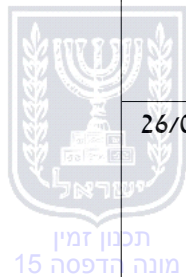
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2003	2893	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיות לחול. 161/02/18	שינוי	161 /02 /18
24/09/2009	38	6000	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיות לחול. 166/03/18	שינוי	166 /03 /18
20/11/1997	675	4589	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשיות לחול. 4/116/03/8	שינוי	4 /116 /03 /8



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				דודי דרורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דודי דרורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/12/2014	לביב חלבי	07/12/2014	תשריט מצב מאושר-חתום להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1	15	01/12/2014	שאול גבירצמן	04/12/2014	נספח בינוי הנדסי - הוראות- חתום להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1	91	01/12/2014	שאול גבירצמן	04/12/2014	נספח בינוי הנדסי - הפעלה- חתום להפקדה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	04/12/2014	מלין מהנדסים	04/12/2014	נספח בינוי הנדסי - תשריט- חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	37	06/11/2014	ארנון קפלן	07/12/2014	נספח ניקוז - חישובים-חתום להפקדה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	06/11/2014	ארנון קפלן	10/12/2014	נספח ניקוז - תשריט-חתום להפקדה	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1	51	19/07/2015	חגית פרסיקו	21/07/2015	מסמך סביבתי-חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	42	06/08/2014	חגי שמיר	10/12/2014	נספח נופי - ניתוח והנחיות- חתום להפקדה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	04/09/2014	חגי שמיר	19/02/2017	נספח נופי - תשריט-חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750	1	22/08/2014	ניסים פינס	19/02/2017	נספח עצים בוגרים - תשריט- חתום להפקדה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	11	14/08/2014	ניסים פינס	09/12/2014	נספח עצים בוגרים - טבלאות עצים-חתום להפקדה	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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		עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי (1)		08-8500888		gigi@k- m.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין הקניון לשעבר, קומה א'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מלאכי	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי (1)		08-8608700		gigi@k-m.org.il

(1) כתובת: בנין הקניון לשעבר, קומה א'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו (1)	216	02-5318876		jerusalemtichnun@ mmi.gov.il

(1) כתובת: בנין שער העיר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דודי דרורי	36972	ד.דרורי אדריכלים	תל אביב- יפו	העוגן	3	03-5259013	03-5259203	office@drori- arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	שאול גבירצמן	100	מלון מהנדסים	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235550	office@malin-eng.com
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	ארנון קפלן	40654	א.נ.קפלן הנדסה ופרויקטים	להבות חביבה	(1)		04-6268000	04-6268001	office@anka-plan.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	חגית פרסיקו		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503647	03-7503660	hagit@ethos-group.co.il
אגרונום	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(2)		03-9675499		ptreesn1@013.net
אדריכל	יועץ נופי	חגי שמיר	83773		דבירה	(3)		08-9111312		hagayshamir@gmail.com
גיאודט	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202	03-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: קיבוץ להבות חביבה.

(2) כתובת: מושב בית חנן ת.ד. 131, 76868.

(3) כתובת: קיבוץ דביר ד.ג. הנגב 85330.

(4) כתובת: ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

הקצאת שטח להגדלת מתקן הנדסי / מט"ש, על ידי שינוי יעודי קרקע, במטרה לתת מענה לנפח השפכים העתידיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית מהיעודים הבאים במצב מאושר: שטח למתקן הנדסי, שטח ציבורי פתוח, שטח אזור חקלאי, דרך מאושרת, לייעודים הבאים: שטח למתקן הנדסי, דרך מוצעת, דרך מאושרת, ש.צ.פ.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ג. קביעת הנחיות והוראות, מגבלות וזכויות בניה.
- ד. קביעת קווי בנין.
- ה. הסדרת דרכים.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות לשירותים כגון דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
- ז. קביעת התניות לביצוע.
- ח. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	125.655
------------------	---------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	201
יער	301
מתקנים הנדסיים	502, 501
שטח ציבורי פתוח	303, 302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	502, 501
תחום השפעה	דרך מאושרת	101
תחום השפעה	דרך מוצעת	201
תחום השפעה	יער	301
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	502, 501
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	303, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	28,681	22.83
דרך מאושרת	1,140	0.91
מתקנים הנדסיים	68,893	54.83
נחל	2,306	1.84
שטח ציבורי פתוח	24,635	19.61
סה"כ	125,655	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	612.43	0.49
דרך מוצעת	160	0.13
יער	20,055.19	15.96
מתקנים הנדסיים	96,825.9	77.06
שטח ציבורי פתוח	8,001.58	6.37
סה"כ	125,655.1	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

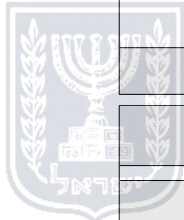
4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתא שטח 501 יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה. 2) דרך גישה, דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן. 3) מבני מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות מתקן הטיפול. 4) מתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים. 5) קווי ומתקני תשתית ובתנאי שלא יהיה בכך כדי לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את מתקן הטיפול. <p>ב. בתא שטח 502 יותרו מתקנים טכניים והנדסיים, לרבות מתקני חשמל, מתקני שאיבה, מאגר מים שפירים, אחסנה טכנית ושימושים דומים, תותר העברת קווי תשתית לשימוש אזור התעשייה או הרשות המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקולחים יהיו באיכות השקייה חקלאית בלתי מוגבלת בהתאם לאיכות המוגדרת בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים) התשי"ע-2010. 2. כל בנייה תבטיח שמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה לרבות כל הנוגע למניעת זיהום מי תהום. 3. שיטת איטום המאגרים, הבורות, הבריכות, המאצרות והמבנים תתואם עם משרד הבריאות ותאושר ע"י השירות ההידרולוגי. 4. בנוסף לאמור לעיל יש להקפיד על הפעולות הבאות ועל כל פעולה נוספת שתמנע זיהום מי תהום: <ol style="list-style-type: none"> א. כל מתקני המט"ש המכילים שפכים, קולחים או בוצה (מתקני טיפול קדם, אגני שיקוע, אגני אוורור, עיכול בוצה, מצללים, תאי מגע וכו') יהיו בנויים מבטון המונע חדירה למי תהום. ב. מיכלי חומרי החיטוי יאוחסנו במיכלי בטון. ג. יבוצע ניטור שפכים רציף על כל קווי הולכת השפכים בנפרד בהתאם לתקנות. ד. עודפי קולחים שאינם מנוצלים יופנו למאגרי הקולחים ובשום אופן לא לסביבה. ה. יוכנו הנחיות לתפעול שוטף תוך כדי פעולות תחזוקה במתקנים (השבתת מתקנים). ו. בכל מצב לא יסולקו שפכים וקולחים למערכות הניקוז, ערוצי הזרימה ודרכי מים אחרים. ז. בוצה עודפת תסולק לאתר הטמנה ו/או אתר קומפוסטציה לאחר שתטופל לאיכות המתאימה סוג ב' לפחות. ח. 4-6 פעמים בשנה (כל רבעון) תבוצע בקרה לאורך קווי הולכת השפכים ומתקני המכון (איתור דליפות), בתחום התכנית. ט. יותקן מתקן יניקה צף שיעביר את עודפי הקולחים למאגר קולחים. <p>5. התקנת אמצעים לצמצום ריחות - תנאים להפעלת המט"ש וצמצום ריחות:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. באזור קדם טיפול: קירווי אזור קדם הטיפול והצבת מתקן לנטרול ריחות. ב. במכולת הבוצה: קירווי אזור קדם הטיפול ובמידת הצורך הצבת מתקן לנטרול ריחות. ג. כיסוי אגני השיקוע וטיפול בריחות. ד. אגן העיכול האירובי יהפוך לאגן עיכול אנאירובי תת קרקעי כאשר הפליטות ממנו (שעיקר הרכבם הוא מתאן) יאספו ויפונו מאזור המט"ש.

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>ה. פינוי הבוצה ממתקני המכון על-פי ההנחיות למניעת מטרדי ריח.</p> <p>ו. אין לאפשר הזרמה של מקור שפכים בעל עומס אורגני גבוה ללא טיפול מוקדם בתחום המקור.</p> <p>ז. יש לקיים תחזוקה קבועה במתקני המכון לצמצום היווצרות תקלות.</p> <p>ח. יש לבצע ניטור של פעולת המכון בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה המפורטות בתנאים לרישיון העסק ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>ט. תנאי ההפעלה לצמצום ריחות יעוגנו ברשיון העסק של המתקן באופן מפורט.</p> <p>י. במקרה ויווצרו מפגעי ריח כתוצאה מפעילות המט"ש, יידרש היזם לנקוט בכל האמצעים התפעוליים והטכנולוגיים על מנת להפסיק את המפגע לאלתר.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>כל מפגע בנושא בטיחות טיסה שיתפתח בעתיד יטופל מיידית באחריות בעלי הזכויות במאגר, לא תותר כל חריגה מהגבהים המתוכננים.</p>
ג	<p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. למתחם תוכן תכנית ביצוע מפורטת לעבודות פיתוח והקמת המאגר והמתקנים לאישור כנדרש בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>ב. התכנית תכלול הנחיות ביצוע מפורטות לשמירת הסביבה והנוף, כמופיע בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>ג. תנאי להפעלת המתקן יהיה מילוי כל התנאים להיתר הפעלה כמופיע בסעיף 6.3 להלן.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. דיפון: דופן המאגר וקרקעיתו יחופו בשתי שכבות למניעת דליפות וחדירה לתוך הקרקע:</p> <p>(1) שכבות חרסית מהודקות בעובי של כ-20 ס"מ לשכבה.</p> <p>(2) יריעת איטום HDPE בעובי 1.5 מ"מ.</p> <p>ב. גידור: המאגר יוקף בגדר, אשר תמוקם למרגלות הצד החיצוני של סוללת העפר (במקומות בהם קיימת סוללה). המתקן כולו יגודר ותתאפשר כניסה מבוקרת דרך פתחים/שערים בהתאם לנספח ההנדסי בלבד.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>מים:</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת אמצעים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מיועד לנטיעות וגינן, יתאפשר בו מעבר חופשי של מטיילים לאורך נחל האלה, יאסרו כל גידור או חסימה המונעים מעבר זה.</p> <p>ב. תותר התווית שבילים, העברת קווי תשתית, ניקוז עילי, גינן וגידור.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



	4.2
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>(1) ביצוע נטיעות וגינון יהיה בהתאם לתכנית נופית כוללת לנטיעות אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>(2) כמופיע בסעיף 6, הוראות נוספות.</p>	א
<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>מים:</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכות אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע על ידי התקנת אמצעים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	ב
	4.3
	יער
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.3.1</p> <p>א. בתחום יער - נטיעות בגדות נחלים - יותרו השימושים וההוראות של יער נטע אדם מוצע לפי תיקון 4 לתמ"א/22.</p> <p>ב. הפעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער והפעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע לרבות: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, חניוני נופש ללא מבנים, מתקני ספורט ונופש, מתקני משחק וחניונים.</p> <p>ג. יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה וקווי מים וברזי כיבוי, בכפוף להוראות כל דין.</p> <p>ד. תותר עבודת תיחוח, חריש, איגום מי נגר ומתקנים לשימור הקרקע מפני סחף. יותרו כל פעולות ממשק ובכלל זה נטיעה, דילול זריעים, כריתה, גיזום, טיפול בצמחיה מתחרה.</p> <p>ה. תותר הקמה ושיפור של דרכי יער, בין אם דרכי עפר או דרכים סלולות המבוססות על דרכים קיימות ובהן דרכי נוף, דרכים לצורכי כיבוי אש, להגנה מפני התפשטות דליקות ולצורך טיפול יערני. תותר הקמה ושיפור של שבילי טיול להולכי רגל ודרכי רכב למטרות טיול ולמטרות תחזוקה בלבד, לרבות מפרצי חניה מצומצמים המשולבים בפיתוח.</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א. מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו הפעולות והשימושים הבאים טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל: נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים ומשחקים.</p> <p>ב. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות ייעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקק"ל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית אשר תמנע נזקי נוף לרצועת ההפרדה ותאושר על ידי קק"ל.</p>	א
<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. פינות ישיבה, מצללות, מתקני משחקים, מתקני פנאי ונופש ומתקנים טכניים יתוכננו בהתאם לאופיו של האזור ובחומרי בניה מתאימים.</p> <p>ב. חומרי הקרקע בדרכי הגישה יהיו קרקע טבעית ומצעים.</p> <p>ג. השילוט יבוצע בחומרי אבן, מתכת ועץ.</p>	ב
	4.4
דרך מאושרת	

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ב. תותר העברת מערכות וקווי תשתית ותאסר כל בניה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	א. מיועדות לתנועת כלי רכב, תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. ב. תותר העברת מערכות וקווי תשתית ותאסר כל בניה.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי			שרות	עיקרי			
(4)	(4)	(4)	(4)	3	12 (3)	1330	80 (2)	50 (1)	1200	5000	501	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4.5	780	80 (2)		700	2000	502	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מיועד למרחבים מוגנים ואחסנה.
- (2) מיועד לתאי שאיבה תת-קרקעיים, מיכלים מוטמנים ומתקנים תת-קרקעיים אחרים..
- (3) לא כולל אנטנות ותרנים, אשר אישורם מותנה בתאום עם משרד הביטחון.
- (4) על פי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
- ב. עמידה בתנאי החלטת הועדה המקצועית למים ולביוב:
 - 1) הגדלת נפח אוגר החירום ל- 2-3 ימי אגירה בספיקה לשנת יעד 2030.
 - 2) הצגת לוחות זמנים ואבני דרך לביצוע שדרוג המט"ש להשקיה בלתי מוגבלת והרחבתו לקליטת שפכי מט"ש חצור.
 - 3) תכנית המט"ש תועבר לדיון המילט"ב.
 - 4) תכנית המט"ש, וכן תכנית מט"ש חצור יועברו לוועדת חריגים לצורך קבלת הקלות באיכות הקולחים עד להשלמת בניית המט"ש.
 - 5) תכניות לביצוע תועברנה לאישור משרד הבריאות, למילת"ב ברשות הממשלתית למים ולביוב ולמשרד להגנת הסביבה.
 - 6) תכניות מפורטות לביצוע יועברו לאישור משרד הבריאות, לצורך קבלת חו"ד להיתר בניה.
- ג. בתכניות להיתר לבנית מאגר תובטח מניעת התפתחות צמחיה במאגר ובשולי גוף המים.
- ד. תכנון עבודות הפיתוח והיתר הבניה יכללו נספחים נופיים מפורטים ויכללו הנחיות לאופן ביצוע העבודות ולשיקום נופי, אשר יבטיחו מיזעור השפעה נופית של המתקן על סביבתו.
- ה. העבודות לשיקום נופי יבוצעו כחלק מהעבודות להקמת המתקן וילווו בפיקוח אדריכל נוף.
- ו. שיפוט מקצועי לתוכניות המפורטות של המתקן ואישורו בוועדת המאגרים באגף שימור קרקע וניקוז במשרד החקלאות.
- ז. מתן היתר לנטיעות בתחום יער ייעשה בהתאם לתכנית נטיעה אשר תאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ומנהל המרחב של הקרן הקיימת לישראל.
- ח. היתר להקמת אנטנות, תרנים וארובות יהיה בתאום ובאישור משרד הביטחון.
- ט. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

סביבה ונוף

- א. דפנות מאגר וגופי מים: שכבות הקרקע וטיובה ושיפוע הדופן יהיו בהתאם להמלצות הנספח ההנדסי.
- ב. שתילת צמחיה וגידולה: אופן ביצוע השתילה במתקן ועל דפנות המאגר ובסביבתו, סוג הצמחיה, זנים ומינים לגידול ואופן גידולם, כולל מערכות תחזוקה והשקיה יהיו בהתאם לתכנית נופית אשר תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית במסגרת היתר לעבודות הפיתוח.
- ג. עבודות עפר: עבודות עפר מחוץ לדפנות המאגר וגופי המים ישיבו את מצב הקרקע לקדמותו. עודפי עפר ייערמו באופן זמני בתחום התכנית במגרש מס' 501, במקום שיקבע ויאושר בשלב אישור התכניות לפיתוח האתר ולאחר מכן יפנו ע"י הקבלן המבצע לצרכיו בתאום ובאישור מינהל מקרקעי ישראל.
- ד. בתכניות הביצוע ובתכניות להיתר לעבודות פיתוח להקמת המאגר יובטחו האמצעים למניעת התפתחות צמחיה במאגר ובשולי גוף המים.
- ה. ינקטו אמצעים קפדניים למניעת חלחול מי המאגר וגופי המים למי התהום גם במקרה של גלישה. שטח פני המאגר וגופי המים יתאים למניעת ריחות בהתחשב בתנאי אקלים לאורך כל

סביבה ונוף	6.2
<p>ימות השנה. יש לסמן את המתקן בסימון יום וסימון לילה בהתאם להוראות צ.ה.ל. ו. כלל העבודות הכרוכות בהקמת המתקן והעבודות לשיקום נופי יליו בפיקוח אדריכל נוף. מיקום הנטיעות, אשר יהיו "מינים ארצישראליים", ומיני הצמחים שינטעו, יהיו באישור אדריכל נוף. ז. מגבלות הפעלה ונקיטת אמצעים לשמירת בריאות הציבור ואיכות הסביבה יהוו חלק מהבקשה להיתר לפיתוח המתקן ויעוגנו ברשיון ההפעלה למתקן ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ח. נוהלים ואמצעים למקרי חרום וכשל בפעולות המתקן ומערכות לניטור השפעת המתקן על סביבתו יהוו גם הם חלק מהבקשה להיתר לפיתוח המתקן ויעוגנו ברשיון ההפעלה למתקן.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.3
<p>הנחיות נוספות להגנה על הסביבה: 6.3.1. המלצות לעניין ניטור איכות מי תהום: א. במקרה של תקלה במט"ש, המשפיעה על איכות הקולחים, יוגדר הפתרון בתחומי המט"ש ומערכתיו. ב. יש לבצע ניטור איכות הקולחים במאגר באופן תדיר פי ועל תכנית שנתית. תכנית הדיגום תכלול פרמטרים כגון: צח"ב, צח"כ, מ"מ, חנקות, זרחן, כלורידים וקולי צואתי, בהתאם לתכנית דיגום של משרד בריאות. ג. פעילות ניטור הקולחים תתבסס על שתי מערכות מקבילות: 1) נטילת מדגמים אקראיים ומורכבים מנקודות קליטת הקולחים ושליחת הדוגמאות לאנליזה במעבדה. 2) בדיקות בזמן אמת של פרמטרים מוגדרים כגון מליחות, צריכת חמצן וריכוז חמצן מומס בנקודות שונות במערכת (Online). נתוני הניטור ישמשו את המפעילים לצורך בקרה וזיהוי גורמים פוטנציאליים לתקלות ולמפגעים סביבתיים. 6.3.2. מניעה וניטור של דליפות מתחתית המאגר: בכל סוף עונת השקיה יש לבצע במאגר בדיקה של היריעות ושלמות איטומן. 6.3.3. הנחיות לתחום ההשפעה למט"ש: א. בתחום ההשפעה של המט"ש והמאגר, לא תותר הקמת מבני מגורים או שימושים רגישים ברדיוס של 800 מ' מהמתקן, לרבות מתקני ספורט ונופש ומתקני משחק. ב. בתחום ההשפעה תותר פעילות חקלאית לרבות השקיה במי המאגר, בכפוף להיתרי השקיה בקולחים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

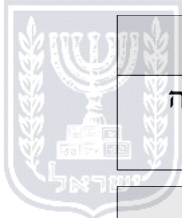
ניהול מי נגר	6.4
<p>ניצול מיטבי של מי נגר והעשרת מי תהום ייעודי קרקע לדרכים, יער ושטח ציבורי פתוח: א. תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים ושטחי חניה ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>6.4.1. אין לפגוע בעצים בוגרים באזור התכנית ויש להגן עליהם ולשמרם בהתאם להנחיות נספח העצים הבוגרים.</p> <p>6.4.2. נדרש פיקוח אגרונומי בשלבי העתקת העצים ובפיקוח על קליטתם לתקופה של 12 חודש.</p> <p>6.4.3. כריתה או העתקה מחייבת מילוי טפסים ותשלום אגרות כנדרש על ידי פקיד היערות.</p> <p>6.4.4. כל שינוי בתכנית מחייב קבלת אישור פקיד היערות וכן ישמר ניקיון באזור העבודה.</p>	
חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף: מהתיל הקיצוני: 2.0 מ', מציר הקו: 2.25 מ' קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד: מהתיל הקיצוני: 1.5 מ', מציר הקו: 1.75 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 5.0 מ', מציר הקו: 6.5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 8.5 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני: 9.5 מ', מציר הקו: 13.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו, בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו, בשטח פתוח: מהתיל הקיצוני: - מ', מציר הקו: 35.0 מ'</p> <p>ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p>	

6.6 חשמל	
ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.7 חניה	
החניה תהיה בתחום המתקן וע"פ תקן. תקן חניה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.	

6.8 חלוקה ו/ או רישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

6.9 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס	
תנאי לקבלת טופס 4 (אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי תקנות התכנון והבניה, התשמ"א-1981) יהיה אישור אדריכל הנוף כי בוצעו כל העבודות לשיקום נופי, בהתאם לנספחים נופיים של תכנון עבודות הפיתוח ובהתאם להיתר הבניה וכן אישור מפקח הועדה המקומית כי כל הפסולת שנותרה בגמר העבודות פונתה מהשטח לשימוש חוזר או לאתר פסולת מוכרז ומאושר ע"פ כל דין ואישורו כי פונו כל עודפי העפר בהתאם לאמור בסעיף 6.2. ג. לעיל.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית במלואה	ללא התניות

7.2 מימוש התכנית

ביצוע תכנית זו ימומש מיד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15