

8.2001

2-4247

12.06.01
מה-99-162

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	ג/7917
מס' תכנית	107917
הועדה/ועדת המענה בשיעורת מ"מ	107917
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית	
המ"מ	א.ר.ג.

משרד הכניס מחוז הצפון	
תוק התכנון והבניה השכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 107917	
גדה המנהלית לתכנון וכתה החליטה	
ניכס 107917 לאשר את התכנית	
מ"מ	א.ר.ג.

מחוז: הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי בית שאן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז בקעת שאן
הודעה על אישור תכנית מס' 107917
פורסמה בלשון הפרסומים מס' 107917
מ"מ 13-9-01

תכנית מתאר מס' ג/7917

מכון אזורי לטיפול בשפכים - בקעת בית שאן

שינוי לתכנית מס' משי"צ/43

א.ב. תכנון צמח טל' 04-6751960, פקס 04-6751166

המתכנן:

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות:
 התכנית תקרא מתאר מפורטת מס' ג/10791 מכון אזורי לטיפול בשפכים בקעת בית שאן (להלן תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצוין ערוך בקני"מ 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. מסמכי התכנית
 א. הוראות התכנית כתובות 10 דפים - תקנון מחייב.
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 - מחייב.
 ג. נספח בינוי "מערכת אזורית לטיפול וסילוק שפכי בית שאן, בקעת בית שאן - מנחה.
 ד. הוראות התכנית מסקר ממצאים סביבתיים - 6 דפים מחייב.
 ה. סקר ממצאים סביבתיים - מנחה.
3. יחס לתכני אחרות:
 התכנית מהווה שינוי לתכנית משי"צ/43 (בתוקף).
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, תכנית זו היא שתקבע.
4. המקום
 נ.צ. - 1995 / 2086
 השטח הכלול בתכנית נמצא מצפון מזרח לקיבוץ עין הנצי"ב מדרום לקיבוץ נווה איתן וממזרח דרך מס' 6 (200).
5. שטח התכנית
 503.3 דונם מדוד גרפית.
6. גבול התכנית
 כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

7. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש	חלקה	חלקי חלקה
22968		11

8. בעלי הקרקע

ממ"י - נצרת עילית 17000 טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521.
בחכירה קיבוץ שלוחות.

9. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בקעת בית שאן.
טל' 04-6539859, פקס : 04-6581817

10. עורכי התכנית :

א.ב. תכנון צמח 15132, טל' 04-6751960, פקס : 04-6751166.

11. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים בו יבנו : מאגר מי שפכים לצרכי השקיית גידולים חקלאיים, מכון טיפול בשפכים, תחנות שאיבה, צנרת ומתקני עזר.
מתקנים אלה מיועדים לטפל בשפכי הישובים : בית שאן וישובי המוא"ז בקעת בית שאן, תוך מתן פתרון לכל סוגי השפכים המיוצרים והכשרתם להשקייה חקלאית ע"פ הנחיות והיתרי משרד הבריאות.

ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך - המתחברת למערכת קיימת ע"פ תכנית מש"צ/43.

ג. הוראות בניה ופיתוח השטח.

12. באור הסימנים בתשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים
מתקן הנדסי	שטח צבוע סגול משובץ שחור
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך קיימת	שטח צבוע חום
מס' הדרך	מס' שחור רבע עליון של עיגול על הדרך
קוי בניין	מס' שחור רבע צידי של עיגול על הדרך
רוחב הדרך	מספר שחור רבע תחתון של עיגול על הדרך
גבול גוש	קו ירוק עם משולשים
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק וסיפרה ירוקה
תעלת ניקוז אזורית	שטח צבוע תכלת

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

14. רשימת התכליות:

- א. שטח למתקנים הנדסיים, בריכות בנויות במידות שונות עם ציפויים, צנרת עילית ותת קרקעית עם שוחות במידות שונות, מכולות לאיסוף בוצה, סככות, תחנת שאיבה בנוייה, מבנה למרכזית חשמל, בניין מנהלה ובו - משרד, חדר בקרה, חדר אוכל לעובדים, שירותים, מחסן, בית מלאכה, מעבדה, מרכז מבקרים וכל אלמנט החייב להמצא במערכת זו.
- ב. שטח חקלאי - מיוחד ישמש מאגר לטיהור מי שפכים להשקיית גידולים חקלאיים.
- ג. דרך - כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות תשתיות סוללות וקירות תומכים.

15. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ע"ש הרשות המקומית.

16. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם האזורים והדכים בתכנית זו יבוטלו.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלוקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

17. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
		100	503.3	שטח חקלאי
40.14	202.0	-	-	מתקנים הנדסיים
0.64	3.2	-	-	דרך מוצעת
59.22	298.1	-	-	חקלאי מיוחד
100	503.3	100	503.3	סה"כ

18. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

19. ניקוז

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפוע קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

- א. מתקני מכון הטהור יבנו בהגנה מבני שטפונות בהסתברות שתקבע בהנחיות רשות הניקוז.
- ב. במהלך עבודת ההקמה ובהפעלת המכון לא יסתם ו / או יפגע כל עורק מנקז (כמוגדר בחוק הניקוז).
- ג. נפח איגום הקולחין יקח בחשבון רזרבה למקרה של אי שימוש במים מטוהרים.

20. מים וביוב

הועדה המקומית תאשר תכנית לאספקת מים שתהיה מתואמת להתחברות עם מקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. חשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מטרים.	ברשת מתח נמוך
5.0 מטרים.	בקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו
8.0 מטרים.	בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10.0 מטרים.	בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

22. אשפה

יוצבו מכלי אשפה בתחום התכנית. האשפה תאסף ע"י המוא"ז - בקעת בית שאן, ולפי הוראותיה.

23. מיקלוט

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד, ממ"ק יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף החלות על האזור ומתעדכנות מעת לעת, ולפי הוראות הרשות המקומית.

24. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

25. תנאים למתן היתר בניה

- א. הבקשה להיתר הבניה תפרט את אופן הטיפול בכל סוגי השפכים (כולל שפכי תעשייה) עד לרמה שיהיה ניתן לחברם למתקן הטיפול האזורי - הכל באישור משרד הבריאות.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול מסמך השווה טכנו כלכלי לסלוק שפכי מועצה אזורית בקעת בית שאן המרוחקים ממתקן הטיפול המרכזי, הכל באישור משרד הבריאות.

25. הנחיות לשמירה על תברואה ואיכות הסביבה

- א. המתקנים יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה. בקשה להיתר בניה תוגש לאישור המשרדים: הבריאות ואיכות הסביבה והשרות ההידרולוגי.
- ב. הבריכות יבנו עם מנגנון בקרה למניעת גלישת שפכים למערכת.
- ג. הפעלת המכון תותנה בהקמת: מיכלי דלק, או מיכל לביוגז, גנרטור שיספק כוח להפעלת המערכות האלקטרומכניות של המכון ל-24 שעות לפחות. מכלי הדלק והביוגז יוקמו בתוך מאצרה סגורה ואטומה.
- ד. בניית המכון תעשה בהתאם לת"י 413 ובהתחשב ברגישות הסייסמית של האתר.
- ה. מפעיל המכון יבצע בדיקות יומיומיות של איכות השפכים הגלמיים והקולחים, בהם יבדקו ריכוזי הצח"ב, המוצקים, המרחפים, והכלורידים. בנוסף, אחת לשבוע יבדקו גם ריכוזי הצח"כ, חנקן כללי ובורון.
- ו. כמו כן, יבדקו הכמויות הצפויות של השפכים והשומנים. תוצאות הבדיקות ישמרו במכון ויועמדו לרשות הרשויות המוסמכות בכל עת לביקורת. אחת לחודש יוגש דו"ח מסכם של התוצאות למשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון.
- ז. סילוק תמלחות בדרך של החדרתם למי התהום יחייב אישור השרות ההידרולוגי. במידה ולא יתקבל האישור הנ"ל, יתחייב ביצוע מערך אידוי תמלחות בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (ברכות אידוי ואגירה) התשנ"ז 1997.
- ח. פתרון מועדף לפנוי הפסולת המוצקה והצופת יהיה הפניית החומר (הבוצה) לאחר העברת הליכי עבוד מסוימים לטיוב ו/או זיבול קרקעות חקלאיות.
- ט. מתכנן המכון יכין תכניות לכיסוי מתקנים ואתריכ נקודתיים בתחומי המכון שיש בהם פוטנציאל לפליטת ריחות רעים. תכנית זו תשתלב עם התכנון הכולל של המכון. עם הפעלת המכון יערך מעקב ובדיקה אחר מתקנים אלו: נקודות יציאת השפכים מהצנרת עגלת הגבבה, מסמכי הבוצה ומתקני עיכול הבוצה. במידה ויתברר כי מתקן כלשהו מהווה מקור לפליטת ריחות, תיושם התכנית לכיסויו.
- י. בתכנית הבינוי יקבע מקום (נקודה) לפריקת ביוביות ומערך עכול בוצה וכן יסומן מיקום מתקן שיטפל בשמנים המפונים ממפרידי השומן של מסעדות ובתי מלון.

י. על המבצע להכין תכנית פיתוח סביבתית שתכלול טיפול נופי, גדרות ואזור המבנה המרכזי.

יא. המכון יחויב בגידור עליו יוצבו שלטי אזהרה. כמו כן הכניסה לאתר תהיה תחת ביקורת.

26. מבצע התכנית יתחייב לא לפגוע במערכות תשתיות קיימות (תעלות ניקוז, דרכים, צנרת וכו') במקרה של פגיעה תחול על מבצע התכנית חובת התיקון והפיצוי.

גובה מקסימלי	מרווחים					מתחת מפלס כניסה (קרקע)	מעל מפלס כניסה (קרקע)	שיטחי בניה				גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
	מס' קומות	אחורי	צידי	קידמי	% כיסוי קרקע			סה"כ	שרות	עיקרי			
6	2	3	3	5	2	50%	35	50	10	40	1000	מתקנים הנדסיים	
					1%		1%	1%	-	1%	298.1	שטח חקלאי מיוחד	

* הגובה הסופי של המתקנים ההנדסיים יקבע בהתאם לטכנולוגיית הביצוע ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה בקעת בית שאן.

** סה"כ השטח הבנוי אינו כולל שטחים לא מקורים.

חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מבצע התכנית :

חתימת יוזם התכנית :

ר.ב. תכנון שלוחת צמח
ד.נ. עמק הירדן סקוד 15132
טל: 06-6751960 / 06-6751808
פקס: 06-6751166

Handwritten signature

חתימת המתכנן:

תאריך: 5.2000