

3.02
9/5/02
מה-00-267

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12568
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 15.4.02 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז צפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

12568 תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז עמק יזרעאל
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12568

מכון טיפול בשפכים למחלבת אלון התבור

תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
6.2001	הכנה
8.2001	עדכון 1
11.2001	עדכון 2
5.2002	עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית מכון טיהור שפכים למחלבת אלון תבור, מס' ג/ 12568.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית כ- 3 ק"מ מזרחה מצומת הכבישים 65 ו- 716 ומצד צפון לדרך 716. נ.צ. 1865 / 2272

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
17076		13,14,15,16,17,18 27
17079		11,12,15,18,19
17089		68,76,95

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 135.54 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : תנובה בע"מ, ת.ד. 7007 רמת השרון 47100
טל : 03-6904141 פקס : 03-6904140

מגיש התכנית : תנובה בע"מ

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

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 31.

התכנית תואמת לתמ"מ / 2.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 12 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי מנחה.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
סגול משובץ שחור	מכון טיהור שפכים - מתקן הנדסי
אדום מטוייט כתום	דרך חקלאית מוצעת
ירוק	שטח ציבורי פתוח
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין

1.9. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
		79.30	107.49	חקלאות
11.86	16.08			שטח ציבורי פתוח
2.07	2.81			דרך חקלאית מוצעת
65.37	88.60			מתקן הנדסי- מכון טיהור שפכים
20.69	28.05	20.70	28.05	דרך קיימת/ מאושרת
100	135.54	100	135.54	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד משטח חקלאי למתקן הנדסי מכון טיפול בשפכים למחלבת אלון תבור.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. תחום שטח למתקן הנדסי לטיפול בשפכים שיווצרו בתהליכי יצור במחלבת אלון התבור, והכשרתם להשקיה ע"פ הנחיות והיתרי המשרדים : בריאות וחקלאות .

ב. הנחיות לשמירה על תברואה ואיכות סביבה.

ג. הנחיות והוראות לשלוב האתר מבחינה נופית/ סביבתית.

ד. קביעת תנאים והוראות למתן היתרי בניה, ופיתוח השטח.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע/ מ"ר	הערות
בריכות ליטוש (אגירה)	20,600	סה"כ 2 יחידות ללא קהוי
ברכות חרום	11,000	סה"כ 2 יחידות ללא קהוי
מתקן בוצה משופעל (S.B.R)	4,300	סה"כ 4 יחידות לא מקורה
טיפול בבוצה	500	סככה מקורה
מבנה מרכזי	90	מבנה מקורה
מפוחים	100	מבנה מקורה
סה"כ שטח מקורה	690	

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

פרוט מונחים והגדרות

לכל המונחים והמושגים בתכנית זו תהיה משמעות עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

3.1.1. שטח למתקן הנדסי - מכון טיהור שפכים :

השטח ישמש להקמת מתקן הנדסי לטיהור שפכים ביולוגי הכולל ברכות בנויות במידות שונות עם ציפויים ואטום, מתקני טיפול שונים מבטון מזוין צנרת עילית ותת קרקעית עם שוחות במידות שונות, מתקן לטיפול בבוצה, תחנת שאיבה, מבנה מרכזי למרכזיית חשמל פיקוד, בקרה ומעבדה. כמו כן כל שימוש נוסף המתחייב מהליך הטיפול בשפכים. לשטח זה תדרש תוכנית גנון.

3.1.2 דרך

השטח המיועד לדרך כמשמעותו בחוק לרבות: כביש, תאורה ונטיעות.
הדרך תשמש למעבר כלי רכב ומעבר תשתיות.
אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט לסלילתה ואחזקתה.

3.1.3 דרך חקלאית מוצעת:

כמוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות תשתיות, סוללות וקירות תומכים.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

אזור זה מיועד לגינון, נטיעת שדרות ומעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בניה.

3.2

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / זונם	קוי בנין				שטח בניה מקסימלי / מ"ר					מכון טיהור שפכים	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס למפלס הכניסה (1)	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ		מס' קומות (2)
(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.		10	3	3	690 מ"ר		90 מ"ר	690 מ"ר	690 מ"ר	1	4	
(2) גובה מקסימלי למבנה מרכזי 4 מ'. למעט מתקנים מיוחדים.	88.60											

- גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת.
- גובה מתקנים יהיה בהתאם לתוכנית הבינוי.

חומרי בניה :

המתקנים והמבנים יבנו מחומרים בעלי איכות גבוהה העמידים לאורך זמן, תוך הקפדה על השתלבותם בנוף ומניעת סינוור וניצנוץ מהחזרת אור.

גדרות :

מבצע התכנית יחוייב בגידור סביב מכון טיהור השפכים ונטיעת צמחיה לאורך הגדר. וזאת כתנאי לקבלת טופס 4.

אשפה :

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגינה נדרשת.

כל בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנית בינוי כוללת מנחה.

פיתוח השטח - בבקשה להיתר בניה תוצג תכנית פתוח השטח, בתכנית זו יוצגו עבודות שיקום מפגעי השטח והנוף שיגרמו כתוצאה מביצוע התכנית.

תשתיות :

3.4

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.5 הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

7. סילוק אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן

בהיתר הבניה, לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

8. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

9. שמירה על איכות הסביבה :

א. היתר בניה ופעילות בתחום התכנית יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלמותה ללא שלבים.

4.2. תנאים למתן היתר בניה וטופס - 4

4.2.1 הגשת תוכנית לביצוע הטיפול הנופי בשטח הצבורי הפתוח ובתחום המתקן ההנדסי.

4.2.2 הגשת תוכנית לביצוע הדרכים מס' 1, 2.

4.2.3 תנאים לקבלת טופס - 4

ביצוע תוכנית הגינון והטיפול הנופי, וביצוע הדרכים מס' 1, 2.

4.2.4 תנאי לקבלת היתר בניה - הכנת תוכנית מפורטת (בינוי) להתברות לדרך מס' 716. התוכנית המפורטת תוכן ע"י יזם התוכנית ותאושר ע"י מע"צ.

4.3 תקפות התכנית :

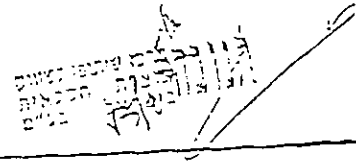
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

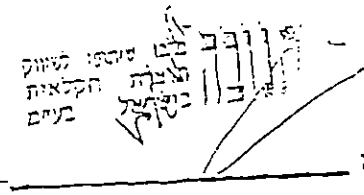
5. הנחיות לשמירה על תברואה ואיכות הסביבה :

- א. המתקנים יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה. בקשה להיתר בניה תוגש לאישור המשרדים : הבריאות, איכות הסביבה והשרות ההידרולוגי.
- ב. הברכות יבנו עם מנגנון בקרה למניעת גלישת שפכים.
- ג. הפעלת מכון טיהור שפכים תותנה בהקמת : מיכלי דלק או מיכל ביוגז, גנרטור שיספק כח להפעלת המערכות האלקטרוכימיות של המכון ל- 24 שעות לפחות. מיכלי הדלק והביוגז יוקמו מאצרה סגורה ואטומה.
- ד. מפעיל המכון יבצע בדיקות איכות השפכים הגולמיים הקולחים בהתאם לדרישות הרשויות ולצורך מעקב ובקרה על התהליך הביולוגי. הבדיקות כוללות גם : צח"ב, צח"כ, שומנים, מוצקים מרחפים, כלורודים, בירון, נתרן ואחרים. כמו כן יבדקו הכמויות הצפויות של השפכים והשומנים. תוצאות הבדיקות ישמרו במכון טיהור השפכים ויועמדו לרשות הרשויות המוסמכות בכל עת לביקורת. אחת לחודש יוגש דו"ח מסכם של התוצאות לאיכות הסביבה מחוז הצפון.
- ה. פתרון מועדף לפינוי הפסולת המוצקה והצופת יהיה הפניית החומר (הבוצה) לאחר העברת הליכי עבוד מסויים לטיוב ו/או זבול קרקעות חקלאיות.
- ו. תכנון המכון יבטיח מניעת הפצת רוח בסביבה.
- ז. המתקן יכלול מתקני בקרה ורישום רצופים לחמצמן מומס, ספיקות.
- ח. על המבצע להכין תכנית פיתוח סביבתית שתכלול טיפול נופי, גדרות, שילוט, חניה.
- ט. מכון טיהור השפכים יחוייב בגדור עליו יוצב שלטי אזהרה, הכניסה לאתר תהיך תחת ביקורת.
- י. מבצע התכנית יתחייב לא לפגוע במערכות תשתיות קיימות (תעלות ניקוז, דרכים, צנרת וכו'), במקרה של פגיעה תחול על המבצע תכנית חובת תיקון ופיצוי.

חתימות : 6.

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____


מגיש התכנית : _____


ר.ב. תכנון שלוחה צמח
ד.ג. עמק הירדן מקוד 15132
טל: 06/6751960, 6751888
פקס: 06-6751766