

16347/ג' מס' תכנית

27-05-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג' / 16347

מס"ש נטופה

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
הצפון
גבעות אלונים; יזרעאלים
תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הודעה על אישור תכנית מס' 16347 מדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5998 מיום 14.9.09	משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 16347 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 26.11.08. לאשר את התכנית יוסף ברון סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

לא רלוונטי

דברי הסבר לתוכנית

04.2009

עמוד 1 מתוך 13

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית
ומספר התוכנית מט"ש נטופה

מספר התוכנית 16347/ג

1.2 שטח התוכנית 1,433.36 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים לתוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 04.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

מוסד התכנון המוסמך ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים ; יזרעאלים

קואורדינטה X 224700

קואורדינטה Y 745000

1.5.2 תיאור מקום מדרום לכפר מנדא בתחום מט"ש נטופה ומאגרי הקולחין

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כפר מנדא מועצה אזורית עמק יזרעאל

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17562	מוסדר	חלק מהגוש	-	57-50
17564	מוסדר	חלק מהגוש	11-15, 17, 18, 37	8-10, 19-29, 33, 34, 36, 38
17565	מוסדר	חלק מהגוש	12-28, 32-34, 57, 61	10, 11, 29, 31-45, 56-58, 60, 62-64
17634	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 5, 6, 10
17635	מוסדר	חלק מהגוש	-	10, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6540	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית ג/6540 ממשיכות לחול.	3957	26.12.91
תמ"א 3	כפיפות		החלטת ממשלה	01.09.76
תמ"א 34	כפיפות	מתקן טיפול מוצע-קיים ומאגר קולחים קיים	החלטת ממשלה	02.07.03
תמ"א 35	כפיפות	מתקן טיפול בשפכים	החלטת ממשלה	04.01.06

1.7 מסמכי התוכנית

שם המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית תשריט התוכנית	מחייב	1:2,500	13	1	04.2009	אד"ר איריס ענבר, א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		
נספח בינוי התוכנית	מחייב	1:1000	4	1	09.2007	א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		
נספח נוף	מחייב	1:1000	2	1	04.2006	אור-ליל שפירא רוטמן		
מסמך סביבתי	מחייב		87		08.2006	א.ב.ג. נוביק שרף תכנון סביבתי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשי"טים.

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית בינוי ותשריט פיתוח	כהגדרתם בתכנית זו בסעיף 6.1.2.
תחום השפעה	כהגדרתו בתמ"א 34 ובתכנית זו בסעיף 6.5.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הגדרת מתקן טיפול שפכים נטופה בתכנית מפורטת, ואיתור שטח, בתחום המתקן, להקמת מבנים ומתקנים טכניים הנדרשים לטיפול מטי"ש נטופה, כולל הגדרת מגבלות פיתוח סביב למטי"ש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מתקנים הנדסיים, למאגרי מים ולדרך מוצעת.
קביעת זכויות ומגבלות בנייה.
קביעת תחום ההשפעה ומגבלות פיתוח הנובעות ממנו.
קביעת הוראות לביצוע התכנית; קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1,433.33 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מתקנים הנדסיים	מ"ר	-	+ 2,500	2,500	
מאגר מים	מ"ר	-	+ 240	240	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים : תחום השפעה
אזור חקלאי	1004 – 1006	1004 - 1006
מתקנים הנדסיים	1001	1001
מאגר מים	1002, 1003	1002, 1003
דרך מוצעת	1007, 1008	1007, 1008

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור חקלאי	
שימושים	4.1.1
האזור מיועד לעיבוד חקלאי לפי התוספת הראשונה לחוק, בהתאם למגבלות המפורטות בסעיף 6.5 להלן ובכפוף לתכנית ג/6540. באזור מותרת העברת קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים, גידור ותאורות גדר, ודרכי שירות עם ציפוי מצעים מהודק.	
הוראות	4.1.2
עודפי העפר הקיימים כעת במגרש 1004 ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים במגרש 1001, ופינויים מהווה חלק משלבי הקמת המבנים והמתקנים.	

4.2 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
שימושים	4.2.1
א. מבני משרדים, מעבדות, סככות סגורות ומפולשות, אחסנה, מתקנים טכניים שונים – מקורים ופתוחים, וכל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת מתקן טיפול שפכים נטופה ולקיום מעקב ובקרה נדרשים. שטח עיקרי מירבי למבני משרדים ומעבדות - 300 מ"ר. שטחי שירות: כמוגדר בחוק ובתקנות.	
ב. האיזור ישמש גם להקמת מתקני תשתיות על ותת קרקעיות כגון: מתקני מים, חשמל ותקשורת, ריאקטורים ומתקנים פתוחים, משטחים מרוצפים וסלולים, נטיעות, גדרות, מתקני אשפה לשירות התכלית העיקרית - נוספים על השטחים בסעיף 5 לתכנית.	
הוראות	4.2.2
א. בינוי תוכן תכנית בינוי לכל המגרש בכפוף לסעיף 6.1.2 לתכנית ובהתאם לנספח בינוי. גישה לאזור זה באמצעות דרך גישה בתחום מאגר במגרש 1002 הצמוד.	
ב. תנאים למתן היתר בנייה 1. אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. הגשת תכנית בינוי ותשריט פיתוח בהתאם לסעיף 6.1.2 להלן. 3. עודפי עפר במגרש חקלאי 1004 יפנו לאיזור זה כתשתית להקמת המתקנים.	

4.3 שם ייעוד: מאגר מים	
שימושים	4.3.1
א. מאגר לאיגום מים שפירים, קולחים ו/או מושבים לשירות יישובי האיזור, אשר יהוו חלק ממתקני טיפול נטופה	
ב. המאגר כולל, בין היתר, סוללות תמיכה, עיגון יריעות, מתקנים טכניים מקורים ופתוחים להפעלה הצמודים למאגר כולל משטחי בטון לעיגונם, מעברי צנרת וחיבורי תשתיות, גידור ותאורות גדר, אנטנות קשר לשירות המאגר, עמוד שנאי או מבנה השנאה (לפי דרישה).	
ג. דרכי שירות סובבות עם ציפוי מצעים מהודק ברוחב כ-5 מ' ודרכי גישה למתקנים הנדסיים.	
הוראות	4.3.2
א. בינוי כל מגרש למאגר יגודר (לצורך בטחוני ובטיחותי) באופן שתימנע כניסה אקראית למאגר. בתחום מאגר במגרש 1002 תותווה דרך גישה למגרש למתקנים הנדסיים 1001 הצמוד.	
ב. תנאים למתן היתר בנייה הגשת תכנית בינוי למגרש ותשריט פיתוח למגרש בהתאם לסעיף 6.1.2 להלן, אשר יפרטו בין היתר תכנון נופי לשיקום דפנות המאגר והסוללות התומכות, בכפוף לנספח נוף לתכנית.	

4.4 שם ייעוד: דרכים וחניות	
שימושים	4.4.1
א. דרכים לרכב ולכלים חקלאיים, דרכים משולבות לתנועה רגלית ולרכב, שבילי אופניים.	
ב. חנייה לרכב, מתקני אשפה.	
ג. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית; מתקני תשתית (כגון- תחנת השנאה) – בדרך 1008 בלבד.	
הוראות	4.4.2
א. מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.	
ב. על כל קרקע, שהיא מקום לדרך, אין להקים כל בניין או לעשות עליה כל עבודה למעט עבודות	

	הקשורות לסלילת הדרך, החזקתה, תיקונה או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית, או הקמת מבנים המפורטים לעיל בסעיף זה.
ג.	לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הוועדה המקומית.
ד.	בכוחה של הרשות המקומית לבנות, באישור הוועדה המקומית, כל קיר תומך המגביל דרך ציבורית באופן שיסיים את גבול הרכוש הפרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר, ולצורך זה לבצע עבודות בתחומי הרכוש הפרטי, לאחר מתן הודעה מוקדמת לבעלים ואו למחזיק ברכוש זה.
ה.	דרכי הגישה החקלאיות ירובדו כראוי למניעת מטרדי אבק.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

[illegible]

(1) ותעדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מופלס הכניסה אל מתחמינו, ובתנאי שלא יוגדל סח"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו.

מבוא בלתי מיוזב גמטריס"י. "מבוא לכומאקו ואנאלי המליצה בן מפסיס פלי קורקע טעפויץ בפני פיתוחה כבין מפסיס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מותקנים מעל גובה פני הים (כמוון) – יציאה מחדר מדרגות: מותקן כלוד שפשי) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובה המליצה של המבנה. בן מותר להותקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.

בטבלה מצויין גובה מבנה בעל גג שטוח – לגג משופע יתווסף גובה נוסף של 1 מ' עבור השיפוע.

מדרות, משטחים מרוצפים, רצאקטורים, בריכות ומתקני טיפול בשפכים, וקידוח תמכים ניתן לבנות בכל תחום המגרש כולל עד קו בניין סליל כיוון.

(4) שטחי הבנייה מות"חיסים לכל תא שטח בנפרד (סד"כ"ג שני תאי שטח למאגר).

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי****6.1.1 עיצוב אדריכלי**

- 1.01 גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות והגבלות בנייה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו - גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר הבנייה.
- 1.02 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות, הגגות, הרכיבים הבנויים וגווניהם. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.

6.1.2 תכנית בינוי

- תכנית הבינוי לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול :
- א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב.
- ב. תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.
- ג. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכייהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.
- ד. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורה, מתקני אשפה, מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.
- ה. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית, והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.

6.2 תשתיות

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצורת קשיחה בלבד.

6.2.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

6.2.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית, ובכפוף לסעיף 6.5 הנחיות סביבתיות להלן.

6.2.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של המתקן, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.2.4 חשמל ותקשורת

תשתיות חשמל ותקשורת יוכנו לפי דרישות חברת החשמל, חברת הכבלים וחברת בזק. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.2.5 הוראות והגבלות בנושא חשמל

- 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.
- ב. תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך בתחום האזור למתקנים הנדסיים.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. תורשינה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מחיתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
-	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
-	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

• באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

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.

פסולת 6.4

סידורי סילוק הפסולת יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דרדור פסולת בנייה ועודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.

איכות הסביבה 6.5

מפורט להלן תחום ההשפעה של המט"ש ומגבלות הבנייה והפיתוח סביבו בתחום זה. מגבלות עקב השפעת מתקני המט"ש נובעות מהיבטים של מטרדי ריח בלבד:

מס' מגרש	תחום השפעה מגבול מגרש	מגבלות פיתוח
1001	370 מ' לצפון ולדרום 450 מ' למזרח ולמערב	בתחום ההשפעה לא יוגבל העיבוד החקלאי ו/או מסחר בעל אופי חקלאי (כגון: משתלה, בית אריזה) המותרים מתוקף תכניות מאושרות קודמות. אולם – בתחום זה לא תחול חבות סביבתית על מפעיל המט"ש לעניין חשיפה לריח כתוצאה מתנדיפים ("רסס") מול פעילות חקלאית. בתחום זה לא תאושר בנייה עתידית למגורים ו/או לשימושי קרקע רגישים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ניתן יהיה להקים מתקני ספורט פתוחים במרחק של 130 מ' ומעלה מגבול המגרש.
1002	350 מ' לכל כיוון	בתחום ההשפעה לא יוגבל העיבוד החקלאי ו/או מסחר בעל אופי חקלאי (כגון: משתלה, בית אריזה) המותרים מתוקף תכניות מאושרות קודמות. אולם – בתחום זה לא תחול חבות סביבתית על מפעיל המט"ש לעניין חשיפה לריח כתוצאה מתנדיפים ("רסס") מול פעילות חקלאית.

1003 200 מ' לכל כיוון בתחום ההשפעה לא יוגבל העיבוד החקלאי ו/או מסחר בעל אופי חקלאי (כגון: משתלה, בית אריזה) המותרים מתוקף תכניות מאושרות קודמות. אולם – בתחום זה לא תחול חבות סביבתית על מפעיל המט"ש לעניין חשיפה לריח כתוצאה מתנדיפים ("רסס") מול פעילות חקלאית. כל עבודת פיתוח כולל עיבוד חקלאי מחייבים אישור רשות הניקוז האזורית ותאום עם תאגיד נטופה – על מנת לשמור על תשתיות הניקוז סביב מאגר הקולחים.

קו עודפי 5 מ' לכל כיוון קולחים מציר הקו – לפי תמ"א 34 לנחל ציפורי

כל עבודת פיתוח כולל עיבוד השטח החקלאי לאורך תשתית קו העודפים מן המט"ש לנחל ציפורי – מחויבים אישור רשות הניקוז האזורית ותאום עם תאגיד נטופה, על מנת להבטיח מניעת פגיעה בקו העודפים.

6.6 הוראות כלליות

6.6.1 **חלוקה**
תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בכפוף לסעיפים 121, 122 לחוק.

6.6.2 **הפקעות**
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור (ובכלל זה דרכים) – יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק, ויירשמו על שם תאגיד נטופה לביוב בע"מ או על שם הרשויות המקומיות השותפות בתאגיד זה, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה – יוחזרו לתאגיד נטופה לביוב בע"מ עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

6.6.3 **היטל השבחה**
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.6.4 **מבנים ומתקנים קיימים**
הוועדה רשאית לאשר תוספת למבנים ולמתקנים קיימים בהיתר או למבנים ולמתקנים הקיימים ללא היתר לפני אישורה של התכנית בתנאים הבאים:
1. הבניין הקיים אינו חודר לשטח דרך ו/או לכל שטח ציבורי אחר.
2. לבניין הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבניין ע"י רשויות הפיקוח.
3. הוועדה תאפשר לשכנים הגובלים בבניין להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק.

6.6.5 **חנייה**
תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת ליותר ממגרש אחד בכפוף לתכנית הבינוי. בהתאם לכך יהיו סידרי כניסה משותפים לחנייה, ויסודר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.

6.6.6 **מיקלוט ומיגון**
לא יינתן היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון מיגון (מקלט או מרחב מוגן) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם פתרון המיקלוט בוצע לפי כל התקנים ובהנחיית פיקוד העורף.

6.6.7 **כיבוי אש**
אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה – על פי דרישות החוק.

6.6.8 **סידורים לאנשים עם מוגבלויות**
היתרי בנייה למבנים יוצאו רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבנייה, חוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניהם ות"י 1918, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6.9 **תנאים לביצוע התכנית**
תנאי למתן היתרי בנייה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, למים, לניקוז ולחשמל ל ידי הרשויות המוסמכות לכך.

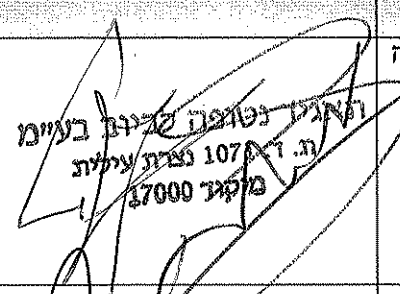
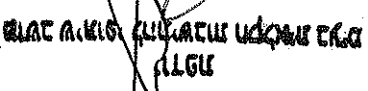
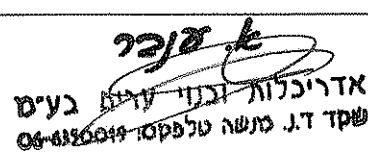
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		תאגיד נטופה לביוב בע"מ			
					בעלי עניין בקרקע
30.4.09		א.ענבר אדריכלות ובינוי ערים בע"מ שקד ד.נ. מנשה טלפקס 06-4120044	056241243	איריס ענבר	עורך התכנית

ספטמבר 2007

תוכנית מפורטת מס' 16347/ג'
נספח בינוי - פירוט שטחי בנייה

תאריך נספח לביצוע בע"מ

הערות	מצב מתוכנן				הערות	מצב קיים				ייעוד	תח מתקן	מתקן מבוה
	גובה מפני הקרקע - מטר	מפלס 1	מפלס 2	גובה תת קרקעי		גובה מפני הקרקע - מטר	מפלס 1	מפלס 2	גובה תת קרקעי			
שטח פתוח	1,216	462	מקורה	שטח בני - מ ²	פתוח	1,326	287	מקורה	שטח בני - מ ²	מודל SCR קיים	A1	A
ללא ציוד	29	-	-	מקורה	29	1,001	-	מקורה	29	מתקן סינון שפכים גולמיים	A1	
ללא ציוד	4.3	3.2	-	מקורה	4.3	3.2	-	מקורה	4.3	מקורה	A2	
ללא ציוד	3.2	-2.8	-	מקורה	3.2	-2.8	-	מקורה	3.2	מקורה	A2	
משטח ללא ציוד	-	0.2	-	מקורה	-	0.2	-	מקורה	-	מקורה	A3	A
ללא ציוד	49	-	-	מקורה	49	46	-	מקורה	49	מקורה	A4	
תקרת בטון קיימת + תקרה קלה (מפוחי אוויר)	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	מקורה	A5	
מבנה קל	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	מקורה	A6	
מבנה קל	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	מקורה	A7	A
משטח וסככה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	מקורה	A8	
משטח וסככה	3.2	0.2	-	מקורה	3.2	0.2	-	מקורה	3.2	מקורה	A9	
מחסן	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	0.2	-	מקורה	5.35	מקורה	A10	
ללא ציוד	1.0	0.2	-	מקורה	1.0	0.2	-	מקורה	1.0	מקורה	A11	A
-	3.2	-2.8	-	מקורה	3.2	-2.8	-	מקורה	3.2	מקורה	A12	
-	1,752	28	-	מקורה	1,752	28	-	מקורה	1,752	מקורה	AB1	AB
-	3.85	-2.8	-	מקורה	3.85	-2.8	-	מקורה	3.85	מקורה	AB2	
משטח וסככה	3.2	0.2	-	מקורה	3.2	0.2	-	מקורה	3.2	מקורה	AC1	AC
-	3.85	-2.8	-	מקורה	3.85	-2.8	-	מקורה	3.85	מקורה	AC2	

פסטרבר 2007

תוכנית מפורטת מס' 16347/ג'
נספח בינוי - פירוט שטחי בינה

תאריך נוספה לריבוי בע"מ

מחלק מבנה	תת מחלק	יעוד	מצב קיים						מצב מתוכנן					
			שטח מקומה	פיתוח	גובה תת קרקעי	מפלס 1	מפלס 2	הערות	שטח מקומה	פיתוח	גובה תת קרקעי	מפלס 1	מפלס 2	הערות
B	B1	מתקן טיפול קדם בשפכים שלב ב' מתקן סינון שפכים גלויים	-	0	-	-	-		239	160	-	3.5	4.7	ציוד בלבד
	B2	מכל ויטות שפכים 600 מ"ק	-	-	-	-	-		232	-	-3.7	3.5	-	
	B3	תחנת הזנת מתקן הפרדת חול, גרוסות ושומנים	-	-	-	-	-		כלול ב B2	-	-6.25	3.5	-	
	B4	מתקן הפרדת חול, גרוסות ושומנים	-	-	-	-	-		-	כלול ב B2	-	3.5	6.5	מתקן חרושתי
	B5	תא חלוקת שפכים מסוננים למודלי SCR	-	-	-	-	-		-	11	-2.5	5.5	-	
BB	B6	מתקן חשמל ובקרה	-	-	-	-	-		7	-	-	3.5	5.8	מבנה קל
	B7	משטח למכולות גבבה וגרוסות	-	-	-	-	-		-	63	-	0.2	-	משטח
	B8	מתקן מיצוק וסילוק שומנים	-	-	-	-	-		-	40	-	0.2	-	משטח
	BB1	מתקן טיפול קדם בשפכים שלב ג' מכל ויטות שפכים 600 מ"ק	0	-	-	-	-		225	0	-3.6	3.5	-	מתקן חרושתי
	BB2	מתקן הפרדת חול, גרוסות ושומנים	-	-	-	-	-		225	-	-	3.5	6.5	מתקן חרושתי
C	C1	תא שאיבה לטיפול בבוצה אירובי	-	0	-	-	-		584	706	-	4.15	-	
	C2	תא שאיבה לטיפול בבוצה אירובי	-	-	-	-	-		93	603	-3	3.2	-	
	C3	תא שאיבה לטובת שנינות ומתקן ממריך בוצה מאפי	-	-	-	-	-		52	-	-3	3.2	-	
	C4	תא שאיבה לזדזזת בוצה לממצק	-	-	-	-	-		42	-	-3	3.2	7.75	קומה 2 מבנה קל
	C5	מתקן מפוחי אוויר	-	-	-	-	-		94	-	-	3.75	7.75	מבנה קל
CC	C6	מתקן מיצוק בוצה - צנטריפוגלי	-	-	-	-	-		94	-	-	3.75	7.75	מבנה קל
	C7	משטח למכולות בוצה מיוצבת וסחוסה	-	-	-	-	-		-	103	-	0.2	-	משטח
	C8	מתקן מרכז כימיקלים- אלום ופוליאקריטורליט	-	-	-	-	-		149	-	-	0.2	3.75	מבנה קל
		מתקן טיפול בבוצה שלב ג'	0	0	-	-	-		440	0	-	-	-	
	CC1	ראקטור טיפול בבוצה אירובי	-	-	-	-	-		440	-	-3	4.15	-	

מחזור	חלק	יחיד	מאב קיים					מאב מתוכנן					הערות
			שטח מ"ר	פתח	גובה תת קרקעי	מפלס 1	מפלס 2	שטח מ"ר	פתח	גובה תת קרקעי	מפלס 1	מפלס 2	
D	D1	מתקן טיפול בקולחים שלישוניים	0	0	-	-	-	12	254	-	-	1,939	
	D2	בריכת ויסות קולחים שניוניים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	713	
	D3	תחנת שאיבה להחבת קולחים לטיפול שלישוני	-	-	-	-	-	90	-	-	-	20	
	D4	מתקן מפותי אוויר, חשמל ובקרה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240	
	D5	מתקן סינון חול	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	
	D6	מתקן ביו-פילטר	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240	
	D7	מתקן סינון חול	-	-	-	-	-	-	-	-	-	616	
	D8	בריכת אגירת קולחים שלישוניים מטופלים	-	-	-	-	-	12	-	-	-	20	
	D9	תחנת שאיבה לקולחים שלישוניים	-	-	-	-	-	140	-	-	-	-	
		מתקן מרכז כמקאילים לטיפול השלישוני	-	-	-	-	-	204	-	-	-	4	
E	E1	מבנה ניהול ומעבדה	0	0	-	-	-	200	-	-	-	4.0	
	E2	מבנה ניהול ומעבדה	-	-	-	-	-	4.0	-	-	-	71	
		תחנת שאיבה לריכוז סגסג	-	-	-	-	-	103	-	-	-	30	
	F1	מחמת כניסה למאגר הצפוני	18	12	-	-	-	12	-	-	-	1.0	
F	F2	תחנת סגסג קולחים להשקיה ועודפים	12	6.0	-	-	-	16	-	-	-	60	
	F3	מתקן אספקת חשמל קיים לתחנה ולט"ש	6.0	-	-	-	-	65	-	-	-	18	
	F4	מתקן אספקת חשמל ושנאים	-	-	-	-	-	10	-	-	-	5	
	F5	תחנת ניטור קולחים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60	
		עמוד חשמל מ.ג. ושנאי לתחנת נמור	-	-	-	-	-	0	-	-	-	60	
G		מתקן הכללת קולחים לגישת חירום	0	0	-	-	-	-	-	-	-	60	
	G1	מתקן הכללת קולחים לניטור חירום	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18	
H	H1	מתקן שירותים כללי	12	12	-	-	-	12	-	-	-	18	
		משרד תפעול ובית מלאכה	12	12	-	-	-	12	-	-	-	18	
I		תחנת שאיבה לניקוז ומי שטיפות	1.5	1.5	-	-	-	5	-	-	-	5	
	I1	תחנת שאיבה לניקוז ומי שטיפות	1.5	1.5	-	-	-	5	-	-	-	5	

ספטמבר 2007

תוכנית מפורטת מס' 16347/ג'
נספח בינוי - פירוט שטחי בינוי

תאריך נוספה לביוב בע"מ

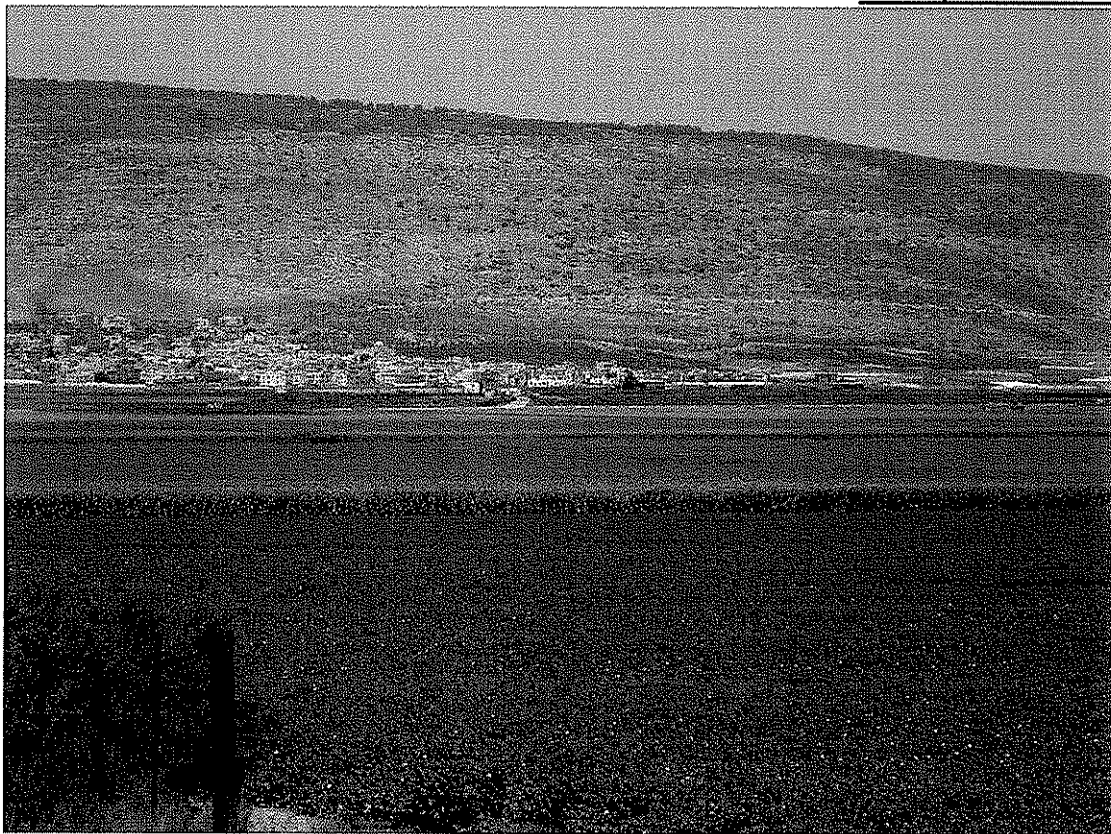
הערות	מצב מתוכנן				מצב קיים				ייעוד	תרם מתקן	מתקן מבנה
	מטר	גובה מפני הקרקע - מ' פולס 1	גובה מפני הקרקע - מ' פולס 2	שטח בנוי - מ' פתוח	שטח מקורה	מטר	גובה מפני הקרקע - מ' פולס 1	גובה מפני הקרקע - מ' פולס 2			
גג קל	-	3.0	-	70	80	-	3.0	70	מכון שאיבת קולחים במאגר הדרומי	1	נ
-	0.2	-15	12	58	37	-	0.2	12	מתקן הכלרת קולחים גזי	2	
-	4.0	-0.6	58	22	22	-	4.0	58	תחנת שאיבת קולחים	3	
			-	21	21			-	מתקן חשמל ובקרה	3	ס"כ שטחים בנויים
			7,682	2,561	399			1,491	ס"כ שטח בנוי קיים	1	
					399			1,491	ס"כ שטח בנוי מתוכנן שלבים ב', ג' - ללא שטחי בניה במאגר הדרומי	2	
			5,673	2,227					ס"כ שטח בנוי מתוכנן טיפול שלישוני	3	ס"כ שטח בנוי במאגר הדרומי
			1,939	254						4	
			70	80							

**תוכנית מפורטת ג/16347
שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/6540
"מט"ש נמופה"
נספח נוף**

תיאור כללי.

האזור בו שוכן מתקן מיהור השפכים מאופיין בגידולי שלחין אשר ממפים את כל האזור בצבעים ירוקים וחומים. גידולי חקלאות אלה מתאפיינים בחתך נופי נמוך, עד גובה 1 מטר, וללא כל אלמנטים גבוהים. אופי הגידול בכל משבצת הוא אחידות בגובה ובגוון הצבעים. דפנות המאגר הן אדמה חומה כבדה המיוחדת בגידול טבעי של טיין דביק הצומח פרא על כל צעד ושעל.

מבטים מרחוק לאתר



ניתוח מצב נופי והמלצות.

מטרת ההנחיות הינה לגרום להסוואת המתקן באזור כולו. זאת מאחר וממילא הוא מוטמע בסביבה.. נקודת המבט היחידה הנראית לעין הינה ממשוף ציפור או ממורדות תל-חנתון והכפר מנדא- והצבע הניבט הינו כחול. ראה מפת צילום אוויר. לאור הנתונים הנ"ל, ולמען השאר את נוף האזור ללא הדגשה של קיום מתקן הנדסי זה, אנו ממליצים להמשיך בשתילה יזומה על דפנות המאגר – לא כל שכן לאורך הדרכים המובילות אליו מהכביש הראשי. השתילה של כל עץ ושיח תגרע מהנוף ולא תוסיף לו. כנאמר: " כל המוסיף גורע".....

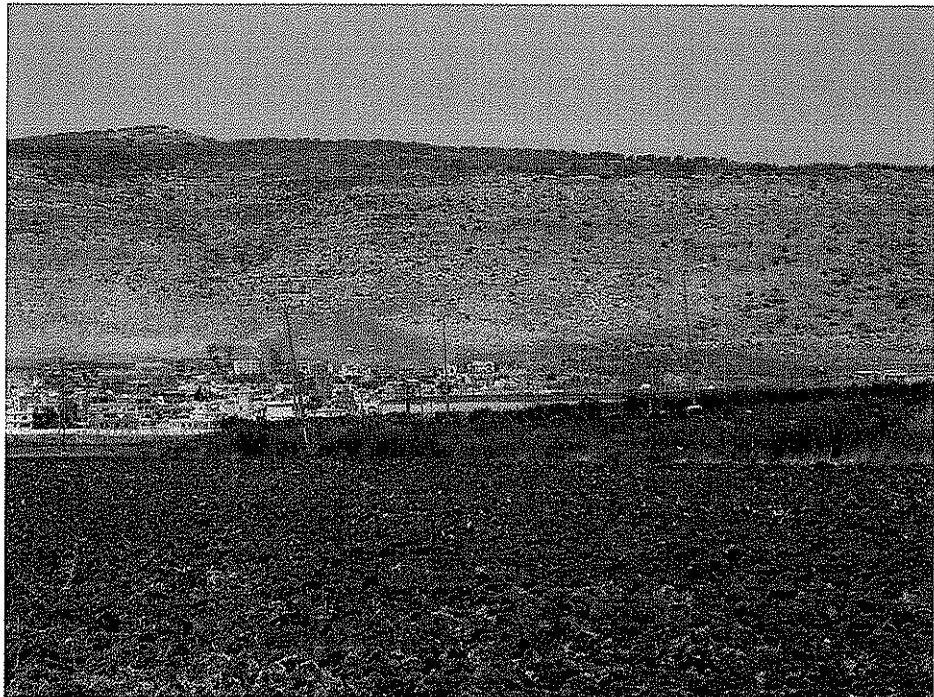
רותם - נופים
תכנון נוף אורגני שפירא רוטמן

הדואר 1 חדרה ט. 04-6344322 סקס: 04-6322070 נייד 0505360363

rotemnof@zahav.net.il

ניתן להוסיף זריעה פרחי בר על דפנות המאגר וכתוספת לצומח הטבעי עליו. זריעה-חורף עונתית.

מבט לדופן מתקן המיהור



צילום אוויר

