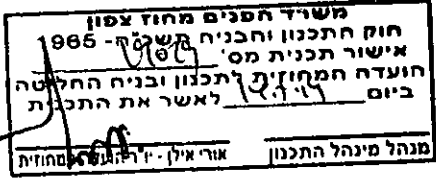
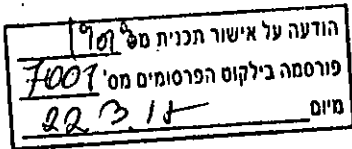


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד מחוז תל אביב	
2015 ג' תשפ"ה (צרח עילית)	הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/19029	
מכון סיהור שפכים - יקנעם	

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא להסדיר את אישורו של מכון טיהור שפכים הקיים בפועל ולאפשר את המשך פיתוחו בעתיד.

מכון הטיהור במיקומו הנוכחי אושר בתכנית מתאר ארצית תמ"א 34 – למשק המים, והתכנית המוגשת הינה תכנית מפורטת לצורך חידוש המכון הקיים ומתן אפשרות להוצאת היתרי בניה. המכון הנמצא ממזרח לדרך 722 ומדרום לקישון, משתרע על שטח של כ- 52 דונם ומשרת את הישובים ק. טבעון ויקנעם אשר הם גם שותפים להפעלתו. גבול התכנית נקבע עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה אשר דרש רדיוס מגן של 400 מ' ממרכז המתקנים.

החלק המוגש כעת הוא זה החל בתחום מחוז צפון. השלמת רדיוס המגן הינה בתכנית נפרדת המוגשת למחוז חיפה. התכנית מלווה בנספחי בינוי, נוף, מסמך סביבתי ונספח עצים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מכון טיהור שפכים - יקנעם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
19029/ג	מספר התוכנית	1.1
422.25 דונם		שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.2
7	מספר מהדורה בשלב	1.3
20.1.15	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לייר	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים
 מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
 קואורדינטה X 211.550
 קואורדינטה Y 731.600
- 1.5.2 תיאור מקום
 ממזרח לדרך 722 שבין צומת התשבי וצומת אלונים ומדרום לנחל הקישון.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית מ.א. מגידו
 התייחסות לתחוב הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב מ.א. מגידו
 שכונה ל"ר
 רחוב ל"ר
 מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11100	מוסדר	חלק מהגוש	14-21,59	9-13,22,23,24,34,35,58,60
11408			-----	12
12716				8,9
11490			17-20,32-34	15,16,21-31,35-43,73,76-79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.06	5606	תחום סקירה.	כפיפות	תמ"א 37
5.10.06	5587	מסילת ברזל. מגבלות בניה ופיתוח.	כפיפות	תתי"ל 2 / 6 / 13
26.8.76	2247	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית בתאריך 12.3.2013	כפיפות	תמ"א 3
28.7.94	4235		שינוי	ג/5473-כפר יהושוע
19.12.95	4363		כפיפות	תמ"א 22
18.12.06	5606		כפיפות	תמ"א 3/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	20.1.15	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	12.02.15	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
	משי הבריאות	בני דלינס	11.12.12	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח פריסת מתקנים וקווי הולכה
		רות ארני	7.12.12	3	לי"ר	1:500	מנחה	נספח נוף
		א. לוי-ג. שטרק	19.3.2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	משי להגנת הסביבה	חגי קוצר, חב' DHV בע"מ	7.12.12	לי"ר	32+נספחים	לי"ר	מחייב	מסמך סביבתי
	קק"ל	יעקב מאור	14.7.13	1	לי"ר	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מעיינות העמקים בע"מ	514423573	יקנעם עילית	04-8569696	052-9402158	04-8569666	Saad@mayanot-h.co.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מעיינות העמקים בע"מ	514423573	יקנעם עילית	04-8569696	052-9402158	04-8569666	Saad@mayanot-h.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	קריית הממשלה, נצרת עילית	6558211		6453273	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קדיש לוו 6 ק. מוצקין	8753836	052-4285648	8753462	ycovmaor@017.net.il
יועץ ביוב	מנהנדס אזרחי בני דלינס	לי"ר		ת.ל.מ. מהנדסים (ג.ש.) בע"מ	לי"ר	היוזמה 2, טירת כרמל	8509595		8509596	
יועץ נוף	אדרי נוף רות ארני	לי"ר		לי"ר	לי"ר	ת.ד. 307 יובלים 20142	9991777	054-4655501	9991778	r.aranyi@gmail.com
יועץ סביבתי	מנהנדס סביבתי חגי קוצר	לי"ר		DHV MED בע"מ	לי"ר	גד מנלה 1 נתניה	09-8852312		09-8853901	hagai@dhvmed.com
מוודד	מוודד מוסמך שגיא שרייבר	לי"ר	1070	חץ הצפון בע"מ	לי"ר	היוזמה 2 טירת הכרמל	8580355	050-3332238	8580377	office@hetz-hazafon.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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**

הסדרה סטטוטורית של מט"ש קיים ומתן אפשרות לשדרוגו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- מתן אפשרות לאישור מתקנים קיימים ותוספת מזקנים חדשים.
- קביעת הוראות בניה והוראות תפעול.
- קביעת הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה וסיפוח הנוף.
- הסדרת גישה לאתר.
- קביעת רדיוס מגן של 400 מ', עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה.
- קביעת היישובים אשר שפניהם יוזרמו למט"ש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 422.25 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) לט"ב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ללא יעוד קרקע רלוונטי לפי נוהל מבא"ת 2009.						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
עורק ניקוז ראשי	100	מתקנים הנדסיים
עורק ניקוז משני	200	דרך מאושרת
עורק ניקוז ראשי	300	שטח ציבורי פתוח
עורק ניקוז משני		
עורק ניקוז ראשי	400	נחל
זיקת הנאה למעבר ברכב לגישה למט"ש.	501,500	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
עורק ניקוז ראשי.		
עורק ניקוז משני.		
עורק ניקוז ראשי	600	מגבלות בנייה ופיתוח
	700	מסילת ברזל מאושרת
	800	שטח משולב לדרך קיימת ומסילת ברזל

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
12.7	54,042	מתקנים הנדסיים	-----	-----	-----
4.1	17,332	דרך מאושרת	4.1	17,332	דרך מאושרת
0.6	1,827	שטח משולב לדרך קיימת ומסילת ברזל	0.6	1,827	שטח משולב לדרך קיימת ומסילת ברזל
3.2	13,458	שטח ציבורי פתוח	-----	-----	-----
			10.8	45,609	שטח חקלאי
6.4	27,319	נחל	6.4	27,319	נחל
65.6	276,915	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	70.7	298,806	שטח ללא תכנית מפורטת
5.9	24,932	מגבלות בנייה ופיתוח	5.9	24,932	מגבלות בנייה ופיתוח
1.5	6,425	מסילת ברזל מאושרת	1.5	6,425	מסילת ברזל מאושרת
100	422,250	סה"כ	100	422,250	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	
4.1.1	שימושים
	מכון טיהור שפכים (מט"ש) לרבות: בריכות טיהור שפכים, חדרי ומתקני חשמל, תחנת מעבר לקומפוסטציה, מתקנים פוטו וולטאיים להפקת אנרגיה בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10, משרדים, מיכלי איכסון, מבני מפותחים ומבנים ומתקנים המשמשים לטיהור שפכים.
4.1.2	הוראות
א.	הוצאת היתרי בניה עפ"י תשריטי בניוי שיוגשו לאישור הועדה המקומית. לא ייתן היתר בניה למבנה או למתקני עזר, לרבות מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, מנופים ועגורנים, אשר גובהם עולה על הגובה המאושר בתכנית זו, אלא באישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית. בהיתר להצבת עגורן מכח תכנית זו יש לסמן את העגורן עפ"י התקן הישראלי-5139. שבועיים לפני תחילת עבודות ההקמה יישלחו הודעות הקמה לפקס שמספרו 03-60659954 או במייל air21@idf.gov.il . יש לוודא את קבלת ההודעה בטלפון 03-6062866.
ב.	איסור שימוש למבנים למטרה אחרת כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולשימוש שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.
ג.	מגבלות בניה מתן היתרי בניה ברדיוס של עד 400 מ' מהנקודה המסומנת בתשריט, יהיה כפוף, בין היתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר בתכנית לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת מהבקשה להיתר בניה. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור צה"ל.
ד.	יישובים אשר שפכים יוזרמו למט"ש להלן רשימת היישובים אשר שפכים יוזרמו למט"ש: יקנעם עילית, יקנעם מושבה, קרית טבעון, רמת ישי, יישובי מ.אזורית עמק יזרעאל ויישובי מ.אזורית מגידו.
ה.	תיאום עם רשות הגז הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו. בתחום הסקירה עפ"י תמ"א 37 ב, תנאי להיתר בניה הינו תיאום עם רשות הגז.

4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב ותשתיות, עפ"י אישור חברת נתיבי ישראל.
4.2.2	הוראות
א.	עבודות בתחום הדרך כל העבודות בתחום הדרך יהיו עפ"י הנחיות ובאישור חברת נתיבי ישראל.
ב.	מגבלות בניה מתן היתרי בניה ברדיוס של עד 400 מ' מהנקודה המסומנת בתשריט, יהיה כפוף, בין היתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
ג.	כפיפות לתמ"א 37 ב הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
	גינון, נוי ומעבר תשתיות.
4.3.2	הוראות

א.	עבודות מותרות בתחום השצ"פ	1. כל פעולה בתחום יעוד זה ובכלל זה העברת תשתיות, גינון, מצללות וכד' יעשו בתיאום ובאישור רשות ניקוז קישון. 2. במידה ויפוגו ערימות העפר הקיימות מתחום השצ"פ ידרש לתת מענה להצפה אפשרית מהקישון בהסתברות עפ"י תמ"א 34/ב/3.
ב.	מגבלות בניה	מתן היתרי בניה ברדיוס של עד 400 מ' מהנקודה המסומנת בתשריט, יהיה כפוף, בין היתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
ג.	תיאום עם רשות הגז	הוראות תמ"א 37 על שינויה יחולו על תכנית זו. בתחום הסקירה עפ"י תמ"א 37 ב, תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם רשות הגז.

4.4	שם ייעוד: נחל	
4.4.1	שימושים	
	הסדרת הזרימה בנחל והטיפול בו. גינון ונוי, סוללת עפר אשר ישמשו להגנה מפני הצפות נחל הקישון ויקנעם.	
4.4.2	הוראות	
א.	פעולות בתחום הנחל	בתחום ה"נחל" עובר: ציר הנחל, אפיק הנחל, גדות הנחל, תעלות צד ודרכי שרות לצורך פעולות שיקום ותחזוקה של הנחל. לא תאושר כל פעולה ביעוד קרקע זה ללא אישור בכתב מרשות ניקוז קישון. רוחב תחום הנחל יהיה כמסומן בתשריט. בתא שטח 400 יהיו נטיעות לאורך גדות הנחלים עפ"י הוראות תמ"א 22.
ב.	שימושים בתחום קו הבניין מדרג 722	1. לא יותרו שימושים ברצועה בין תחום קו הבניין וזכות דרך 722 אלא עפ"י השימושים המותרים בתמ"א 3. 2. בתחום הסקירה מצינור הגז, תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רשות הגז, עפ"י הוראות תמ"א 37 ב'.
ג.	מגבלות בניה	מתן היתרי בניה ברדיוס של עד 400 מ' מהנקודה המסומנת בתשריט, יהיה כפוף, בין היתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה
ד.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.5	שם ייעוד: שטח חקלאי	
4.5.1	שימושים	
	עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והוראות תכניות ג/6540 וג/5473 החלות על השטח.	
4.5.2	הוראות	
א.	עפ"י הוראות תכניות מאושרות כחוק.	
ב.	לא יותרו שימושים ברצועה בין תחום קו הבניין וזכות דרך 722 אלא עפ"י השימושים המותרים בתמ"א 3.	
ג.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.6	שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	
4.6.1	שימושים	
	עפ"י תכניות מאושרות החלות במקום ועפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה	

תשכ"ה-1965. תותר זיקת הנאה למעבר ברכב למתקן, במסומן בתשריט.		
4.6.2	הוראות	
א.	עפ"י הוראות תכניות מאושרות כחוק.	
ב.	מגבלות בניה	1. מתן היתרי בניה ברדיוס של עד 400 מ' מהנקודה המסומנת בתשריט יהיה כפוף, בין היתר, לאישור המשרד להגנת הסביבה. 2. בתחום הסקירה מצינור הגז, תנאי למתן היתר בניה בניה הינו תיאום עם רשות הגז, עפ"י תמ"א 37 ב'.
ג.	תיאום עם חברת נתיבי ישראל	ביצוע עבודות בצומת עם דרך 722 יהיה בתיאום ובאישור חברת נתיבי ישראל.
ד.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.7	שם ייעוד: מגבלות בניה ופיתוח	
4.6.1	שימושים	
	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
4.7.2	הוראות	
א.	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
ב.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.8	שם ייעוד: מסילת ברזל מאושרת	
4.8.1	שימושים	
	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
4.8.2	הוראות	
א.	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
ב.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

4.9	שם ייעוד: שטח משולב לדרך קיימת ומסילת ברזל	
4.9.1	שימושים	
	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
4.9.2	הוראות	
א.	עפ"י הוראות תת"ל 2/6/13	
ב.	כפיפות לתמ"א 37 ב'	הוראות תמ"א 37 ב' על שינויה יחולו על תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי (מ"ר)	שטחי בניה - מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מתקנים הנדסיים	100	54,042	1,200 מ"ר (הערה 1)					לי"ר	לי"ר		6	2 קומות (הערה 2)						

- הערות:
- שטח בריכות פתוחות, ללא גג, אף אם הן בנויות מחומרים קשיחים (בטון וכד') לא יחשבו כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית.
 - גובה המבנה ימדד ממפלס פני הכניסה הקובעת לבניין. גובה המבנה המקסימאלי יהיה 6 מ'.

6 הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה

א. הוראות והנחיות לזמן הבניה:

- בשל מיקום האתר בשטח פתוח, בסמוך לכביש ראשי ובמרחק כ- 1.5 ק"מ מבתי מגורים ולמניעת מפגעים מפעילות הבניה, תנאי לאישור ביצוע יהיה הרטבה יומית של כל דרכי הגישה ומרחבי התנועה של כלי רכב וצמ"ה שתבוצע בתקופה עבודות. חל איסור להשתמש במי קולחים להרטבת דרכי הגישה.
- בשל מיקום האתר סמוך לשדות פתוחים תהיה חובת הקמה/ שמירה על גדר היקפית קיימת לאטימת מתחם העבודות.
- תהיה חובה של שימוש מקסימלי בחומר הנצטר עבור בריכות חדשות לצרכי מילוי וסוללות. יתרת החומר תסולק באופן מתוכנן ועל פי מפרט למילוי בריכות מט"ש קיים לאחר שיקומו.
- פינוי פסולת הבניין יעשה על פי הנדרש עפ"י החוק. קבלות בדבר פינוי פסולת בנן יוגשו לנציג הממונה מטעם התאגיד על פיקוח העבודות לצורך קבלת טופס 4 כנדרש.

ב. שטחי גינון בתחום המתקנים:

- יש לשמר את סוללת העפר הקיימת בחלקו הצפוני של האתר כך שתשמש חיץ בגובה כ- 3 מ' בין המכון לסביבתו הצפונית.
- יש לנטוע צמחי כיסוי על הסוללה שמצפון לאתר, משני צידיה, על מנת ששורשי הצמחים ימנעו סחיפה וישתלבו עם צמחיית המט"ש והצמ"ה הטבעית או המשוקמת שלצידי נחל קישון.
- במתחם יוקצו שטחים וישתלו מדשאות וערוגות, באזור מתקני השירות לעובדים, ליצירת אזור קבלה וכניסה נעים.
- להצנעת המבנים המתוכננים יש לצבוע אותם בגווני חום וכן לנטוע עצים סביב המבנים.

6.2 הוראות והנחיות לתפעול המכון בשגרה

א. טיפול בפסולת מוצקה ובוצה-

- הטיפול בבוצה וסילוקה לאחר הייצוב יעמוד בקרטיונים של בוצה מסוג ב' לפחות, ולאחר מכן תועבר הבוצה לאתר מורשה, בהתאם לקרטיונים של המשרד להגנת הסביבה להמשך טיפול. אחסון הבוצה המיוצבת יהיה במכולה הנמצאת במבנה טיפול בבוצה.
- מבנה הטיפול בבוצה יטופל על ידי מערכת נטרול ריחות.
- לא תוחזק פסולת מוצקה תהליכית בשטח פתוח, אלא במבנה שיועד לכך, המחובר לפעולת נטרול ריחות רציפה.

ב. הנחיות למניעת מפגעי רעש-

כל המתקנים באתר יעמדו בדרישות התקנוה למניעת מפגעים.

ג. הנחיות למניעת דליפות שפכים ומפגעים בקרקע -

- כל הבריכות והמתקנים החדשים שיבנו במט"ש ויהיו נושאי מים, יאטמו למניעת דליפות לקרקע. ויעברו בדיקות אטימות לפני שיוזרכו אליהם שפכים.
- כל קוי הצנרת התת קרקעיים יבדקו בבדיקות לחץ. קוים בקוטר גדול יצולמו.

ד. הנחיות למניעת מפגעי ריח

- מניעת ריחות בפעילות השוטפת של המכון:
- כל ציוד טיפול הקדם והבור לביוב גולמי, לרבות אחסון פסולת מוצקה שפונתה, יותקנו במבנה סגור בו תתבצע ניקית אויר לתוך מערכת איסוף באופן רציף והעברתו למתקן נטרול ריחות. תהליכי הסמכה ומיצוק של בוצה, לרבות אחסון בוצה לפני פינוי, יתבצעו במבנה סגור בו תותקן מערכת איסוף ונטרול ריחות.

- לא תוחזק בוצה עודפת או פסולת מוצקה לפינוי מהמכון מעבר לשלושה ימים.
יש לשמור על פיזור חמצן מתמיד באמצעות דיפוזרים באגן הייצוב ולהתקין מערכת בקרה לערך הגבה ביחידה זאת.
- מניעת ריחות בחירום
- יש לשמור על פיזור חמצן מתמיד ואחיד באמצעים מכניים (מאווררי שטח) בבריכות החירום בעת השימוש בה.
- במסגרת התכנון המפורט יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה המסמכים הבאים:
- תכנון מפורט לאמצעי נטרול ריחות הני"ל.
מפרט טכני שבו ירוכזו כל האמצעים למניעת ריח. לרבות מתקני נטרול ריחות, האמצעים לאוורור ומיקום בשגרה ובחירום.

ה. הנחיות בדבר נהלים לטיפול שוטף במט"ש-

1. היחידות העיקריות במט"ש יבנו במודולים. כל מודול יהיה עצמאי ובלתי תלוי ביחידה הזוהה לו.
2. טרם הגשת המסמכים לבקשה לרשיון עסק, יש להכין סקר תפעול ואחזקה למכון (O&M Manual) אשר יכלול לפחות את הנושאים הבאים:
 - הוראות ונהלי תפעול ואחזקה בעברית
 - טיפול בתקלות
 - הפעלת מערכת הבקרה
 - תחזוקת ציוד מכאני סובב
 - ספרי הציוד לרבות תכניות מכאניות, תכניות חשמל, תכניות בקרה, רשימת חלקי חילוף לכל פריט מכאני מותקן
 - הוראות למניעת מפגעים סביבתיים
 - במתקן יותקן דיזל גנראטור (לחירום) בהספק המאפשר הפעלת המערך החיוני במט"ש.

ג. שיקום האתר הקיים -

- עם הפעלת המט"ש החדש והפסקת השימוש במט"ש הקיים יש להבטיח את שיקום האתר, לרבות דיגום הבוצה והקרקע בהתאם לנוהל שקבע המשרד לאיכה"ס ופנוי הבוצה לאתר מתאים בהתאם להנחיות המשרד להני"ס.
- פינוי בוצה מבריכות עפר מבוטלות יבוצע בתיאום של 48 שעות מראש עם המשרד להגנת הסביבה מחוז צפון ובכפוף להנחיותיהם, תוך שימוש בכל האמצעים להפחתת מטרידי ריח בזמן ביצוע העבודות.

ז. הוראות והנחיות לתפעול המכון בחירום -

1. תוגדר בריכת חרום בנפח 16,000 מ"ק. בכל מקרה של תקלה במט"ש שאינה מאפשרת להמשיך בהזרמת השפכים, או במקרה של שפכים שהמט"ש אינו מסוגל לטפל בהם, השפכים הגולמיים יופנו לבריכות החירום לאחר טיפול קדם, ויטופלו לפי החזרתם לתהליך.
2. איטום בריכת החירום יבוצע בהתאם לדרישות תקנות המים (בריכות אידוי ואגירה).
3. יש לדאוג לערבול מתמיד בזמן השהייה בבריכות החירום.
4. לאחר שישאבו השפכים מבריכת החירום חזרה לתהליך יש לשטוף את הבריכה ולשמור אותה במצב נקי.
5. ניקוי הבריכה יבוצע בעזרת שטיפה בלחץ גבוה של היריעות. מי השטיפה יאספו לתוך שוחת ניקוי שתיועד לכך.
6. בכל אירוע בו יהיה שימוש בבריכת החירום יש לדווח למשרד להגני"ס מחוז צפון על האירוע ועל סיומו.

6.3. נוף
הפיתוח הנופי יהיה עפ"י הנספח הנופי המצורף לתכנית. הסתרה ושיקום המתקנים - עצים להסתרה ושיקום יהיו ממיינים מקומיים ויש לשלב אלוני תבור, תרובים, כליל התורש ושקדים. עשבונים ליצוב הסוללה - ממומלץ להשתמש בתערובת של צמחי בר מקומיים.

6.4. שמירה על עצים בוגרים
נספח "עצים בוגרים" המצורף לתכנית הינו מסמך מחייב. כל העצים הקיימים בתחום התכנית, כמסומן בנספח העצים הבוגרים, מיועדים לשימור.

6.5. תנועה וחניה
<p>א. חיבור המתקן לדרך 722 יהיה באישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור מתברת נתיבי ישראל לתכנית הסדרת צומת החיבור למתקן.</p> <p>ג. לא יופעלו ו/או יאוכלסו השימושים עפ"י ההיתר אלא לאחר ביצוע בפועל של צומת הגישה עפ"י התכנית לעיל.</p> <p>ד. סידורי החניה בתחומי המתקן יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף.</p>

6.6. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו לאחר קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

6.7. הפקעה ורישום
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

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

6.9. עתיקות
בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.10. הוראות פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית.

6.11 איסור בניה מתחת ובקירבה לקווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, החיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה-

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, כול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל במשולב במבני המגורים.

ג. כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ובני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תייל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	3.0 מ'	י. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות, כפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעלי התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב לי"ך	תאור שלב לי"ך	התניה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך חמש שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מס' תאגיד	שם פרטי ומשפחה	
19.2.2015	מעיינות העמקים בע"מ ח.פ. 514423573	מעיינות העמקים בע"מ	51442373	לייר	מגיש התוכנית
		מנהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	בעלי עניין בקרקע
		מועצה אזורית מגידו	לייר	לייר	
18.2.15	היבטון בנייה עסק מאור מתלני ערים	לייר	05698832	יעקב מאור	עורך התכנית