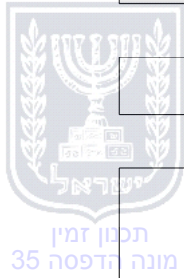


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0230631

הקמת מתקן הנדסי - תחנת שאיבה ובריכת חירום לשפכים, במעוז חיים.



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק המעינות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/04/2016

לאשר את התוכנית

02/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה שימושים לצורך הקמת מתקנים הנדסיים לביוב וכל הנדרש להפעלתם, לרבות דרכי הגישה אליהם.
מספר התכנית המחוזית ג/21894



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: הקמת מתקן הנדסי - תחנת שאיבה ובריכת חירום לשפכים, במעוז חיים.

מספר התכנית 202-0230631

1.2 שטח התכנית 6.567 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
קואורדינאטה X	252540
קואורדינאטה Y	710760

1.5.2 תיאור מקום

בשטח הפתוח דרומית מזרחית למעוז חיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מעוז חיים

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעוז חיים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22986	מוסדר	חלק		12-13, 18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	אישור הקלה בקו בנין מדרך אזורית מס' 667 מ-80 מ' ל-70 מ'	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
ג/ 8381	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8381 ממשיכות לחול.	5047	1183	17/01/2002
משצ/ 41	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 41 ממשיכות לחול.	3675		02/07/1989



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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				יצחק שפירא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יצחק שפירא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/12/2017	יצחק שפירא	26/12/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		26/12/2017	יצחק שפירא	26/12/2017		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



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		מ.א עמק המעיינות	בית שאן	בית שאן		04-6065850	04-6065850	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	דרך קרית הממשלה (1)		04-6558211	04-6558211	
חוכר				מעוז חיים	מעוז חיים	מעוז חיים		04-6064565	04-6064565	

(1) כתובת : ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@gmail.com
מודד	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(1)		04-6782595	04-6782595	mati.chenbar@gmail.com

(1) כתובת : מצפה נטופה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

הקמת תחנת שאיבה לביוב והתווית דרך גישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הקמת תחנת שאיבה ובריכת חירום.

2.2.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעוד מיתקנים הנדסיים.

2.2.3 קביעת הוראות סביבתיות וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.4 קביעת שימושים באזור מתקנים הנדסיים.

2.2.5 קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2.6 התווית דרך גישה באמצעות זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

2.2.7 הקלה מדרך אזורית 667 מ-80 מטר ל-70 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	701
מתקנים הנדסיים	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אגני חימצון	4,186	63.74
נחל	351	5.35
קרקע חקלאית	2,030	30.91
סה"כ	6,567	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
29.62	1,945.61	דרך מוצעת
70.38	4,622.25	מתקנים הנדסיים
100	6,567.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת שאיבה לביוב 2. בריכות חירום לשפכים 3. בריכות ויסות לשפכים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מבנה, מחסן, מבנה עזר, גדר וכל הדרוש למתקן הנדסי שבתחום התכנית. 2. תותר בנייה ת"ק לצורך המתקן האמור. 3. תותר בליטה מעבר לגובה הבניין של ארובה או אלמנט טכני אחר הנדרש לצורך תפעול המתקן. 4. בריכת החירום תיאטם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה. 5. נפח בבריכת החירום יאפשר איגום השפכים במשך 24 שעות לפחות.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. דרך גישה לתחנת שאיבה, מעברי תשתיות ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. הדרך המוצעת תבוסס על מצעים בלבד. 2. הדרך המוצעת תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד התחבורה. 3. רוחב הדרך לא יפחת מ-8 מטר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	(1) 4	2.5	4.32		100		100	4622	301	מתקנים הנדסיים	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) גובה מבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת
- גובה המבנה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה 5.5 מ'..
- (2) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. התחנה תוגן כך שתמנע הצפתה ע"י מי שיטפונות. ב. על תחנת השאיבה לכלול מערכת התרעה בזמן תקלה - חיבור אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה אשר מסוגל לטפל בכל עת בכל כשל בתחנה ג. תחנת השאיבה תכלול משאבה רזרבית אחת לפחות, אשר ספיקתה לא תקטן מספיקת המשאבה בעלת הספיקה הגדולה ביותר בתחנה. משאבה זו תופעל מיידית במקרה של תקלה במשאבה המותקנת בתחנה. ד. גיבוי חשמלי: לתחנה יהיה גיבוי למקרה של כשל באספקת החשמל מהרשת האזורית. ה. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה: על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסכמות ולהנחת דעתן. ו. לא תהיה פגיעה בעורקי הניקוז הסמוכים לתחנת השאיבה, כולל שמירה על מעבר חופשי בדרכי שרות.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרשומים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965. 2. רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	<p>6.6</p>

6.6

חשמל

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ג. 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.

6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.10	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> בכל תחנת שאיבה קיימת משאבה נוספת (לא תורנית), המותאמת לספיקת השיא הזורמת לתחנה. במקרה של תקלה המשאבה התורנית, תיכנס אוטומטית לעבודה המשאבה הלא תורנית. הניהול ה"יחכם" של כל תחנת שאיבה מבוצע ע"י מד גובה אולטרה סוני המחובר לבקר. במקרה של כשל המערכת ה"יחכמה", קיימת מערכת גיבוי משנית אשר תמשיך להפעיל את השאיבה באמצעות מצופים. במקרה של הפסקת חשמל, קיימת בתחנות מערכת גיבוי. בתחנות הראשיות: גשר, חמדיה ומפעלים אזוריים קיים גנרטור באתר, אשר יכנס לעבודה באופן אוטומטי. בשאר התחנות קיימת הכנה לגנרטור ובמועצה קיים גנרטור נגרר אשר מועבר מיידית לתחנה במקרה של הפסקת חשמל. כל התחנות מחוברות למרכז בקרה אינטרנטי, ממנו ניתן לנטר 24 שעות ביממה את פעילות התחנות. התרעה על כל אירוע בלתי שגרתי מועברת למרכז הבקרה ולטלפון הנייד של איש אחזקה אשר יכול להגיב מיידית.

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35