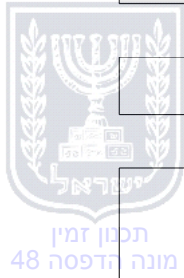


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 202-0229666

הקמת מתקן הנדסי- תחנת שאיבה ובריכת חירום, במנחמיה. ג/21942



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
עמק המעינות  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



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 לצורך ביוב וכל הנדרש להפעלתם ואת דרכי הגישה אליהם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ושם התכנית ומספר התכנית**  
 שם התכנית: הקמת מתקן הנדסי- תחנת שאיבה ובריכת חירום, במנחמיה. ג/21942

**מספר התכנית**  
 202-0229666

**1.2 שטח התכנית**  
 10.749 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****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינאטה X 252990

קואורדינאטה Y 730390

**1.5.2 תיאור מקום**

בשטחים פתוחים מזרחית למנחמיה, עמק המעינות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מנחמיה

שכונה מזרחית למנחמיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15472	לא מוסדר	חלק		11-14, 16-17, 22-23, 26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	המועצה הארצית בישיבתה מיום ה-10.11.2015 אישרה את התכנית בהתאם לסעיף 1.6.8 להוראות התמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13



## 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		04/04/2017	יצחק שפירא	04/04/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	13/03/2017	מען עבק אל רזק	04/04/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		04/04/2017	יצחק שפירא	04/04/2017		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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		04-6065859	04-6065859	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6453273	
בעלים			חברת החשמל לישראל בע"מ	חיפה	נתיב האור	1	04-8184700	04-8184710	ub71f@iec.co.il
חוכר			מושבה מנחמיה	מנחמיה	מנחמיה		04-6750033	04-6750033	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(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
	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	יועץ תחבורה	מען עבק אל רזק			נצרת	דרך עפולה		04-6573174	04-6570968	basheer@bas heer.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595	04-6782595	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 ייעוד שטח לתחנת שאיבה לביוב, התווית דרך גישה לתחנת השאיבה באמצעות דרך מוצעת, קביעת שימושים, קביעת זכויות והוראות בניה, קביעת הוראות למתן היתר בניה.
- 2.2.2 קביעת הוראות לשיקום הבריכות בייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- 2.2.3 אישור התכנית לפי התוספת הראשונה לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.749
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	702
מתקנים הנדסיים	301
קרקע חקלאית	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	602, 601



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	185.88	1.73
שטח ללא תכנון מפורט	10,563.33	98.27
סה"כ	10,749.21	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	185.88	1.73
דרך מוצעת	2,296.77	21.37
מתקנים הנדסיים	2,730.48	25.40
קרקע חקלאית	5,536.08	51.50
סה"כ	10,749.21	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מתקנים הנדסיים ב. תחנת שאיבה לביוב ג. בריכות חירום לשפכים ד. בריכות ויסות לשפכים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. תותר בניית מבנה, מחסן, מבנה עזר, גדר וכל הדרוש למתקן ההנדסי שבתחום התכנית. ב. תותר בנייה ת"ק לצורך המתקן האמור ג. תותר בליטה מעבר לגובה הבניין של ארובה או אלמנט טכני אחר הנדרש לצורך תפעול המתקן. ד. נפח הבריכה יאפשר איגום השפכים במשך 24 שעות לפחות. ה. בריכת החירום לשפכים תיאטם בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה ויהווה תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי לאחר השיקום
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תוכנית שיקום</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b> הבריכה הקיימת והמיועדת לביטול תיאטם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויהווה תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך גישה, מעבר תשתיות ומתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך גישה, מעבר תשתיות ומתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. רוחב הדרך לא יפחת מ- 6 מטר. 2. הדרך המוצעת תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד התחבורה. 3. הדרך המוצעת תבוסס על מצעים בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	(1) 4	3	200	100	100	3300	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 המבנה יימדד ממפלס הכניסה.
- גובה המבנה מתחת למפלס הכניסה לא יעלה 8 מטר, כמופיע בנספח בינוי.
- (2) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבינוי 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.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	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. יתבצעו עבודות שיקום לשטח התפוס ע"י הבריכות הקיימות והמיועדות לביטול. ז. בשלב היתר בניה יש לבצע דגימות קרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לממצאי הבדיקות יוחלט על אופן השיקום וביצועו.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/או רישום</b>
	בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה 1965.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין
<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
	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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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:



6.6	חשמל
	<p>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'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות</p>
6.7	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
	<p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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.</p>
6.8	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב.</p>
6.9	<p><b>פסולת בניין</b></p>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p>

<b>6.9</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>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.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים הרגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל תחנת שאיבה קיימת משאבה נוספת (לא תורנית), המותאמת לספיקת השיא הזורמת לתחנה. במקרה של תקלה המשאבה התורנית, תיכנס אוטומטית לעבודה המשאבה הלא תורנית.</li> <li>2. הניהול ה"חכם" של כל תחנת שאיבה מבוצע ע"י מד גובה אולטרה סוני המחובר לבקר.</li> <li>3. במקרה של כשל המערכת ה"חכמה", קיימת מערכת גיבוי משנית אשר תמשיך להפעיל את השאיבה באמצעות מצופים.</li> <li>4. במקרה של הפסקת חשמל, קיימת בתחנות מערכת גיבוי. בתחנות הראשיות: גשר, חמודיה ומפעלים אזוריים קיים גנרטור באתר, אשר יכנס לעבודה באופן אוטומטי. בשאר התחנות קיימת הכנה לגנרטור ובמועצה קיים גנרטור נגרר אשר מועבר מיידיית לתחנה במקרה של הפסקת חשמל.</li> <li>5. כל התחנות מחוברות למרכז בקרה אינטרנטי, ממנו ניתן לנטר 24 שעות ביממה את פעילות התחנות.</li> <li>6. התרעה על כל אירוע בלתי שגרתי מועברת למרכז הבקרה ולטלפון הנייד של איש אחזקה אשר יכול להגיב מיידיית.</li> </ol>



<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>היטל ההשבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	<p>זמן משוער לביצוע התכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.</p>
--	--