

הוראות התכנית

תכנית מס' 207-0371476

ג/22711 - תחנת שאיבה לביוב אזור תעשייה טבריה עילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
צפון
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

תאגיד מים וביוב מי רקת בע"מ בטבריה מגיש תכנית להסדרת שטח לתחנת שאיבה קיימת. התכנית המוצעת מרחיבה את שטח התחנה הקיימת, קובעת זכויות והוראות לבניית תחנת שאיבה חדשה ומסמנת את תחנת השאיבה הקיימת להריסה. כמו כן, התכנית קובעת שלביות לביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22711 - תחנת שאיבה לביוב אזור תעשייה טבריה עילית



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 207-0371476

0.708 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 טבריה

247178 קואורדינאטה X

742548 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום אזור תעשייה טבריה עילית בצמוד לדרך 768

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טבריה	הפנס		

שכונה אזור תעשייה טבריה עילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15250	מוסדר	חלק		10

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/7406	303

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל התחתון



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



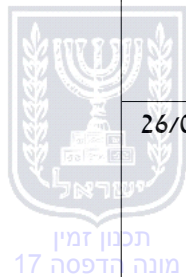
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אישור הקלה במועצה הארצית מתאריך 15/05/2018 בקו בנין מדרך אזורית 768 מ-100 מ' ל-27 מ'	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
10/08/2014	7320	6854	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18071 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18071
09/05/2001	2655	4985	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7605 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7605

הערה לטבלה:

התכנית תהייה כפופה לתכנית רשת חלוקת גז טבעי לפי תכנית עבודה מס' צפ/רשגז/תע/8



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/11/2018	דוד ילוז	06/11/2018	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	31/01/2018	דוד ילוז	31/01/2018	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/11/2018	נמרוד גורפינקל	06/11/2018	תשריט מצב מאושר	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
תאגיד מים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מי רקת טבריה בע"מ	טבריה	אהל יעקב (1)	16	1-800-807-77 7	04-8203210	info@mei- rakat.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2324.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מי רקת טבריה בע"מ	טבריה	אהל יעקב (1)	16	1-800-807-77 7	04-8203210	info@mei-rakat.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2324.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6558213	tzafontichnun@mmi- .gov.il

(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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור	-		קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836	04-8753462	taba@taba.co- .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה (1)	26	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi kumim.com
מהנדס אזרחי	יועץ	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה (2)	65	04-8203210	04-8203211	
מודד מוסמך	מודד	רתאב סבאג	772		קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2119.

(2) כתובת: דרך בר יהודה 65, נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 חדשה לביוב והריסת תחנת השאיבה הקיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ודרך מאושרת ליעוד מתקנים הנדסיים
 ב. שינוי יעוד קרקע מדרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח
 ג. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח בשטח תחנת השאיבה

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	200
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	מתקנים הנדסיים	100
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	100
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה א'	575.34	81.23
דרך מאושרת	132.99	18.78

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	708.33	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
98.93	700.77	מתקנים הנדסיים
1.07	7.56	שטח ציבורי פתוח
100	708.33	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב ומתקני עזר כמו: גרטור חשמל על משטח או במבנה, לוח חשמל, גרטור למיכל דלק.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה לא יהיה חיבור ישיר אל תחנת השאיבה מדרך 768.
ב	הוראות בינוי 1. מבנה תחנת השאיבה יותאם לדרישות עדכניות שבהנחיות משותפות למשרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והמילת"ב. תנאי לקבלת היתר בניה, קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. תותר בניית מבנה, מחסן, מבנה עזר וכל הדרוש למתקן תחנת שאיבה שבתחום התכנית. 3. תותר בניה תת-קרקעית לצורך מתקן תחנת השאיבה.
ג	סביבה ונוף סביב התחנה יבוצע גינון ונטיעות עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ד	תנאים למתן היתרי בניה גידור התחנה בגדר רשת התואם את תקן ישראל ובגובה 2.20 מ'.
ה	הנחיות מיוחדות א. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי חל איסור על נטיעת עצים. ב. יש לבצע תיאום תכנוני עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי באזור חיפה והגליל, חברה מרימון או מי שיבוא במקומה. על התואי המסומן בתשריט המיועד לגז טבעי יחולו הוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' צפ/רשגז/תע/8.
ו	תנאי להפעלה א. התחנה תוגן כך שתמנע הצפתה ע"י מי שטפונות. ב. על תחנת השאיבה לכלול מערכת התרעה בזמן תקלה - חיבור אלחוטי 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 לדרישות הרשויות המוסמכות ולהנחת דעתן.
ז	תנאי להפעלה תנאי להפעלת תחנת השאיבה יהיה הריסת תחנת השאיבה הקיימת המסומנת להריסה כולל הסככות והגדרות התוחמות אותה, קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.1	מתקנים הנדסיים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לגינון, שבילים, מתקני ניקוז, מתקני ספורט ומעברים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	פיתוח, גינון ונטיעות יבוצע עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>א. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי חל איסור על נטיעת עצים.</p> <p>ב. יש לבצע תיאום תכנוני עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי באזור חיפה והגליל, חברה מרימון או מי שיבוא במקומה.</p> <p>על התוואי המסומן בתשריט המיועד לגז טבעי יחולו הוראות תכנית עבודה לרשת חלוקה מס' צפ/רשגז/תע/8.</p>



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			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
3	5	3	3	1	4.5	45	סה"כ שטחי בניה 300	גודל מגרש מזערי 690	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותר להעביר שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- יותר להעביר שטח עיקרי לשטח שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה, ובכל מקרה לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות החניה כנדרש בתקנות.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית על-פי סעיף 125 לחוק, בכפוף לכל דין

6.3**חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 הח"י

6.4**תקשורת**

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ו/או לפי תמ"א 36' ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.5**שמירה על עצים בוגרים**

א. על תא שטח 100 בו מסומן העץ הבוגר בתשריט התכנית בסימון של "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות המפורטות בסעיף זה (כולן או חלקן).

ב. העתקת ועקירת העץ תותר בכפוף לתנאים להלן:

+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה. + בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת העץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה</p>	
<p>6.6 שרותי כבאות</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ב. קבלת אישור מח' תשתיות בעיריית טבריה ג. תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות הפטורות מהיתר, לרבות הריסת מבנים בתחום תכנית מס' צפ/רשגז/תע/8 יהיה תאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי על עמידה בדרישות צו הבטיחות. ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנחיות מיוחדות עפ"י סעיפים 4.1.2(ה) ו- 4.2.2(ב).</p>	
<p>6.8 תנאי להפעלה סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להפעלת תחנת שאיבה יהיה הריסת כל המבנים, הסככות והגדרות המסומנים להריסה</p>	
<p>6.9 תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>חיבור המבנים והמתקנים למערכת הביוב העירונית תהיה בכפוף להנחיות מהנדס העיר ואישורו</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של איזור התעשייה</p>	
<p>6.11 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית - החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. קווי הביוב יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה בכפוף לאישור הוועדה המקומית ואיגוד ערים להגנת הסביבה</p>	
<p>6.13 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות של תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי חל איסור על נטיעת עצים. ב. יש לבצע תיאום תכנוני עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי באזור חיפה והגליל, חברה מרימון</p>	

6.13 הנחיות מיוחדות
או מי שיבוא במקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית תחנת שאיבה חדשה	
2	הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה (ייתכן במקביל לשלב מס' 1)	
3	הפעלת תחנת שאיבה מוצעת בתכנית זו	הריסת כל המבנים והגדרות המסומנים להריסה

7.2 מימוש התכנית

תוך שבע שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17