

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0538611

שדרוג מט"ש שדה אילן - ג/23536



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
צפון
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון, מטרתה להסדיר בנייה קיימת ומציעה הקמת מתקנים נוספים לצורך שדרוג והגבהת הקיבולת הכללית לאגרת קולחים עד 1,250,000 מ"ק בשנה כמוכן מתוכנן להוסיף שימוש מרכז מבקרים מעל מבנה ההנהלה הקיים, הדבר נדרש למען חיזוק ותגבור מודעות לכלל הציבור על אופן תפעול וניהול המתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שדרוג מט"ש שדה אילן - ג/23536

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

206-0538611

שטח התכנית 1.2

3,795.536 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 הגליל התחתון

242100 קואורדינאטה X

739800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרח הישוב שדה אילן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: שדה אילן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15240	מוסדר	חלק		1-2, 4, 55, 62
15259	מוסדר	חלק	43-44, 49-51, 54, 58-59, 61-62	28, 30, 40-42, 45, 48, 53, 55, 57, 60
15260	מוסדר	חלק	2, 31-32, 39-45, 52, 59	46
15261	מוסדר	חלק	15, 17, 24, 46-48, 52, 54-56, 62, 65	41-42, 50-51, 57-59, 66
15262	מוסדר	חלק		9
15264	מוסדר	חלק	17-20, 22	10-16, 21, 23-24, 40, 46-47
15290	מוסדר	חלק	4-5, 9, 12, 15, 20, 23	6, 10, 13, 16, 18, 21, 25, 28
15292	מוסדר	חלק	1, 3-8, 10-13, 17, 21, 37, 51, 53-54, 63-64	2, 9, 14-15, 18-19, 22, 49-50, 52, 55, 72
15295	מוסדר	חלק		1-2, 4-6, 11, 31-32
15298	מוסדר	חלק		1
15748	מוסדר	חלק	8-12	6-7, 13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

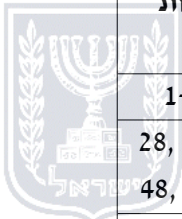
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
10/03/2016	4333	7226	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 6. הוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ג/ 6
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10. הוראות תכנית תמא/ 10/ ד/ 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ד/ 10
08/04/2018	6690	7752	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14/ ב. הוראות תכנית תמא/ 14/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 14 / ב
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
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
16/11/1984	343	3123	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4405	החלפה	ג/ 4405
25/01/2000	2387	4846	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 9523 .	החלפה	ג/ 9523
24/05/2009	4024	5955	שטח שמורת טבע	כפיפות	ג/ 13493
12/12/1996		4467	תכנית זו מחליפה את תכנית משצ/ 73 .	החלפה	משצ/ 73

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 55 28/02/2019	מודר שיך יוסף	25/01/2019	12		מנחה	ניקוז
לא		09: 58 28/02/2019	פיראס חילו	26/01/2019	22		מנחה	סביבה ונוף
לא		14: 37 18/10/2018	משה לויין	18/10/2018	16		מנחה	סקר סייסמי
לא		01: 26 14/07/2020	פחירי חביבאללה	13/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 56 28/02/2019	מודר שיך יוסף	25/01/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא		13: 57 22/11/2018	מוחמד שעבאן	22/11/2018	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 23 22/10/2018	עמית טל	22/05/2017	143	1: 1	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא		01: 42 23/07/2020	פחירי חביבאללה	23/07/2020	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר

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 גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	presman@g lt.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון	כפר כנא	(1)		04-8591711	04-8886099	shadi@miahcom.co. il

(1) כתובת: ת.ד 2224.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נוף הגליל	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	פיראס חילו		ארד-אדריכלות נוף ותכנון ובניה	נוף הגליל	(1)		050-5725408		firasjh@gmail.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(2)		03-7369772	03-7352776	office@amphipio.co.il
	גיאולוג	משה לוין		מ.לוין - סקרים גיאולוגים וגיאוטכניים בע"מ	יובלים	(3)		04-9990559		
יועץ ניקוז	יועץ	מודר שיד יוסף		מ.ס.ה מהנדסים יועצים מים וסביבה	טייבה	(4)		054-6909008		mod12@zahav.net.il
	מודד	מוחמד שעבאן	670	שעבאן - מדידות	טורעאן	(5)		04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד 4869.

(2) כתובת: ת.ד 9108.

(3) כתובת: משגב.

(4) כתובת: ת.ד 19.

(5) כתובת: מוחמד שעבאן - משרד מדידות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

שדרוג והרחבת מט"ש שדה אילן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מחקלאי לשטח מאגר קולחים
- שינוי יעוד מאזור מתקן הנדסי לשטח מאגר קולחים
- קביעת זכויות והגבלת בנייה
- קביעת התכלויות המותרות לכל שטח התכנית
- קביעת שימושים מותרים
- שינוי בהוראות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך מאושרת	300
מגבלות בניה ופיתוח	201 - 209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	300
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	201 - 204, 206
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	100
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	300
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	201 - 204, 206
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	201, 202, 204
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	100
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	203
רצועה לתכנון (פוליגונית)	דרך מאושרת	300
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגבלות בניה ופיתוח	201 - 203, 209
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	202, 203, 206, 208, 209
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	202, 203, 205, 207, 209

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מתקן הנדסי	83,755	2.21
דרך מאושרת	11,238	0.30
יער טבעי לשימור	86,617	2.28
יער פארק מוצע	333,790	8.79
שטח חקלאי	1,700,538	44.80
שטח ללא יעוד בתכנית	1,222,508	32.21
שמורת טבע	357,090	9.41
סה"כ	3,795,536	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,271.29	0.30
מגבלות בניה ופיתוח	3,481,538.17	91.71
מתקנים הנדסיים	303,338.89	7.99
סה"כ	3,796,148.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד זה יותרו השימושים הבאים</p> <p>א. מיתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה .</p> <p>ב. דרך גישה , דרכים פנימיות , וחניה לשירות המיתקן .</p> <p>ג. מבני הנהלה , תחזוקה ומבנים נלווים לפעילויות מיתקן הטיפול .</p> <p>ד. קווי ומתקני תשתיות</p> <p>ה. מרכז מבקרים</p> <p>ו. התקנת פנלים סולאריים ו/או תאים פוטוולטאים , השימוש בחשמל המופק יתאפשר לטובת המתקן ולא לשימוש חיצוני .</p>
4.1.2	הוראות
א	סטיה ניכרת שימוש אחר במבנה , שלא למטרה ולייעוד שנקבע , יהווה סטיה ניכרת .
ב	הוראות לתכניות ארציות השימוש בתאים פוטו וולטאים יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 10/ד/10 .
ג	מתקנים ו/או שימושים זמניים א. הקמת מתקן פוטו וולטאי יהיה בכפוף להנחיות תמ"א 10/ד/10 ב. המתקן הפוטו וולטאי יהיה על עמודים , על טרקטורים ו/או על הקרקע , לאחר ששוכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקימו על גג מבנה או בחזיתו . ג. אין בהקמת המתקן הפוטו וולטאי כדי למנוע בשימושים המותרים . ד. ניתן להקים מתקנים פוטו וולטאים בין מבנים ומתקנים או בסביבתם . ה. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על מלוא שטח דפנות בריכות האגירה . ו. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על פני המים , שיעור הכיסוי יהיה נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון .
ד	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה אין לאפשר כל שימוש מסחרי במבנה ..
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, קווי תשתיות , תשתיות גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה בתחום בדרך פרט למתקני דרך .
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	שימושים והוראות בשטח מגבלות בניה ופיתוח יהיו בהתאם לתכניות החלות בשטח זה . בתחום המגבלות לא תאושר תכנית אשר עלולה להיות מושפעת מהפעלתו של המט"ש , לרבות מפגעי ריח



מגבלות בניה ופיתוח	4.3
<p>ורעש , אלה לאחר ששקל מוסד התכנון את ההשלכות האפשריות של מתקן הטיפול על שימושים אלו ובתנאי שלא יהיה בכך לסכל את המשך הפעלת מתקן הטיפול .</p> <p>בשטחים ביעוד חקלאי יותרו פעילויות לעיבוד ושימוש חקלאי . בשטחים החקלאיים יותרו כל סוג של חקלאות צמחית , במסגרת הפעילויות החקלאים יותרו כל הפעילויות לעיבוד ושימוש חקלאי , וכלל זה ריסוסים ודישונים כנדרש .</p> <p>יתאפשר שימוש באופן חופשי בכל סוגי המים המתאימים לפעילות חקלאית . שימוש והקמת תשתית המים יותרו ללא הגבלות , לרבות הנחת צנרת , כל זאת בתאום רט"ג ורע"ת .</p> <p>לא תהיה כל מגבלה בניידות אל השטחים החקלאיים בדרכים הקיימות ולא יסגרו שבילים חקלאיים קיימים .</p> <p>לא יוטלו מגבלות על עיבודים חקלאיים בשטחים החקלאיים הקיימים בתחום התכנית .</p>	
הוראות	4.3.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי	5	5	5	5	3	16	15	40	5100	32000	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
אחורי	5	5	5	5	3	16	15	40	5100	32000	100	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס מעל הכניסה אל מפלס מתחת לכניסה באישור הועדה המקומית
- ב- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. גובה מרבי של המתקן הפוטו וולטאי לא יעלה על 3 מטרים מעל גובה פני הקרקע ו/או דפנות בריכות האגירה
- ד. ראשי מוסד התכנון לתת היתר לבניית מתקן פוטו וולטאי בלבד ששטח המתקן לא יעלה על 10% משטח מתחם המט"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

א- מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל ראשיים

שטח המסדרון ישמש כתכלית עיקרית מכח תכנית 6/ג/10, להקמת קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קווים במתח אחר. מבלי לפגוע באמור תותר הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.

ב- קווי ביוב בתחום התכנית, יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.

6.2**הוראות לתכניות ארציות (סימון בתשריט: רצועה לתכנון (פוליגונית**

הרצועה השמורה לתכנון מערכת ההלכה לגז טבעי המסומנת בתשריט, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת למערכת ההולכה, לא תאושר בתחומן כל תכנית לבנייה ולמתקני תשתית. עם אישור תכנית מפורטת לקווי הגז הטבעי או למתקנים תתבטל יתרת השטח השמור לתכנון ותחזור לייעודה טרם אישור תמ"א 1, או כפי שייקבע בתכנית מפורטת כאמור, אלא אם קבעה הועדה הארצית את שמירתה לתשתיות נוספות.

רוחב הרצועה לתכנון מערכת ההלכה גז טבעי תהיה ברוחב 100 מ', מוסד התכנון רשאי בתכנית לצמצם את רוחב הרצועה לתכנון לאחר שהשתכנע שלא תיפגע אפשרות התכנון וההקמה של מערכת ההולכה ובלבד שהתקבל אישור המועצה הארצית.

בתכנית מתאר מחוזית, גם אם אינה למערכת גז טבעי, ניתן להסיט את מיקום הרצועה לתכנון למרחק עד 500 מ', לצורך התאמת תוואי המערכת לתנאים טיפוגרפיים או מקומיים ולצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים ולצורך הצמדת תשתיות.

מערכת ההלכה תוקם על פי תכנית מפורטת, בהתאם להוראות תמ"א 1 ולהוראות צו הבטיחות. התכנית תאושר לאחר קבלת חוות דעת רשות הגז הטבעי לעניין הצורך בחיבור המוצע והשפעת התכנית על מערכת הגז הטבעי, ולאחר קבלת הערות בעל הרישיון.

6.3**תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל.

6.4**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1 תוכן תכנית נייטור קולחין תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

2 יינתן היתר להקמת מתקן פוטו וולטאי רק לאחר שתיערך התייעצות עם רשות המים ומשרד הבריאות.

3 יינתן היתר בניה לאחר אישור מהנדס הועדה על תכנון נופי וגינון

6.5**תחזוקה**

הנחיות והוראות למקרי חירום וכשל במתקן להתקין בחדר הבקרה והשליטה מערך חזותי נוסף, נשלט במחשב, תוכנן ונבנה על בסיס תרשים זרימה, ותרשים מכאני המהווים למעשה את תרשים המתקן המפורט ביותר, הכולל

תחזוקה	6.5
<p>את כל יחידות הציוד על מרכיביהם, מעגלי קשר ובקרה ליחידותיהם, נתוני פריקה, ספיקה, קטרים והספקים. כלי העבודה ומקור הידע לכל גורמי התכנון ולאחראי על תפעול המתקן. לכל תקלה יש גיבוי, מעקף או הפעלה ידנית בהתאם.</p> <p>פרוט להנחיות והוראות כלליות:</p> <p>א. חדר בקרה ושליטה על התהליך, מערכת התראה חזותית וגיבוי להפסקת חשמל בנקודות קריטיות ובציוד רגיש ובטיחותי.</p> <p>ב. בקרת מפלסים במיכלים, חישונים ואינדקטורים עקיפים וישירים.</p> <p>ג. גלאי גזים, מעגלי חירום בגנרטורים גז לפיד.</p> <p>ד. בקרת לחץ בבלון האגירה, גיבוי למקרי כשל.</p> <p>ה. ניקוז וקרוי קומפוסטים לתקופת האגירה.</p> <p>ו. מערכת טיפול אוטומטי במעכלים, למניעת הקצפה.</p> <p>ז. איטום איגומי ברכות, ניקוז, קרקע מונחים עליה מתקנים המכילים נוזלים, משטחי אחסון, ייבוש ונוהלי איטום.</p> <p>ח. בריכת איגום טכנית למי דשן.</p> <p>ט- כל שינוי בכמות השפכים המטופלים במט"ש והגדלת כושר טיפול מעבר ל- 18.000 מק"י ו/או שינוי במתקנים והגדלת מספר מודולים מעבר ל- 3 מאושרים (הוספת מודולים), מחייב מסמך סביבתי שיועבר להתייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בניה, שמוכיח שהשינויים המבוקשים לא יוצאים מתחום ההשפעה של 800 מ' הקו הכחול של התכנית.</p> <p>קביעת הנחיות וטיפול בתקלות כלליות במצב חירום:</p> <p>א. גיבוי לשריפת עודפי גז ישירות בלפיד.</p> <p>ב. מערך כיבוי אש כללי בהתאם להנחיות רשות הכבאות.</p> <p>ג. ספר הפעלה ותחזוקה.</p> <p>ד. פעולות ניטור לרבות אוויר, גז, מי תהום, פגעי אירוזיה, שפכים, תשטפים ודליפות תשטפים.</p>	



עיצוב אדריכלי	6.6
<p>1. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500,</p> <p>שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. המבנים והבורות והמתקנים מעל ומתחת לקרקע יהיו מבנייה בחומרים עמידים ..</p> <p>4. אסור להשתמש בגוונים בולטים ובוהקים, והשימוש בצבעים קונטרסטיים זה לצד זה.</p> <p>5. התקנת גדרות והשערים בגבול המתחם.</p>	



6.7	סביבה ונוף
	<p>1- הטיפול הנופי מסביב לגבולות המט"ש באופן שיבטיח מיסוד והסתרת המתחם ולרכך השפעתו על המרחב החקלאי הפתוח .</p> <p>2- עבודות הפיתוח יעשו תוך השתלבות בקיים , שמירה על ערכי טבע קיימים .</p> <p>3- משטח תפעולי ומשטחים פנויים בתוך מתחם המט"ש יהיו מעובדים בשכבת אספלט מעל ארגז מצעים מהודקים בשכבות בצפיפות גובה , אטומים לחלחול מי נגר עילי .</p> <p>4- כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים .</p> <p>5- איסור הפעלת תאורה רציפה לכוון השטח הפתוח . לא תופעל תאורת חוץ למעט תאורה שתידלק לפרקי זמן קצרים באופן אוטומטי למטרות בטיחות .</p> <p>6- חל איסור שימוש במיני צומח פולש ומתפרץ בגבולות מתחם המט"ש .</p> <p>7- משטחי התפעול ותעלות והניקוז לתשטיפים , מי עודפים ומי שטיפת מסננים יהיו אטומים לחלחול החומרים המגיעים אליהם, באופן שלא יקוו בהם תשטיפים ושיהיה ניתן לנקותם, כמפורט בתכניות ובניספחי הבצוע כפי שיאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה , למניעת פגיעה בקרקע ובמקורות מים באיזור .</p> <p>8- חל איסור הזרמת מי קולחים לנחל אדמי שבמודו הוא שמורת טבע .</p> <p>9. יש לשמור ולתחזק את הסוללות הקיימות בבריכות השיקוע והתשטיפים</p> <p>10. כל מתקני המט"ש יהיו אטומים ועמידים בפני חלחול בהתאם להנחיות הפרשה הטכנית , בדיקות בקרה לאטימות ותקינות יערכו אחת לשנה .</p> <p>11. לא תותקן תאורה היקפית לשטח המתקן .</p> <p>12. תאורה תופעל רק לצרכי תחזוקה וחירום , כמות גופי התאורה תצומצם למינימום הנדרש . סוג , צורת , עוצמת ואופן התקנת גופי התאורה יבטיחו כי אין זליגת אור מחוץ לגבולות המתקן .</p> <p>13. יוקפד לרסס את אזור המט"ש במועדי ריסוס קבועים , בתאום עם הרשות המקומית .</p> <p>14. במקרה של חשד להופעת יתושים , יש להיות ערוכים להדברתם המיידית באמצעות מדביר מוכר , מורשה ומנוסה .</p> <p>15. הדברת היתושים תבוצע על ידי מדביר מוסמך הער לשימוש בתכשירי הדברה פריקים שנזקם האקולוגי הפוטנציאלי נמוך . הסכם של מפעילי המאגר עם מדביר מוסמך יוצג למשרד להגנת הסביבה על פי דרישה .</p> <p>16. סיכוני זיהום מי תהום ומים עיליים : תפקוד המתקן מונע זרימת שפכים אל הנחלים וחילחולם אל מי התהום, המתקנים והמאגרים יאטמו בהתאם לתקנים , ע"פ תכנית הנדסית מפורטת ותכנית בינוי באישור הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>17. ריחות : מניעת ריחות והטיפול במתקנים בהם יש הסתברות לפליטת ריחות תעשה בהתאם למסמך הסביבתי שיוכן בעת הכנת התכנון ההנדסי ותכנית הבינוי.</p> <p>18. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>19. סילוק פסולת מוצקה ובוצה : סילוק פסולת מוצקה ובוצה יעשה בהתאם לתקנות המשרד להגנת הסביבה התקפות לאותה עת.</p> <p>20. שינויים חזותיים נופיים : בחלקו הקיים לא צפוי שינוי חזותי נופי. בחלקו המורחב במרכז הנהלת העתיקות תשל"ח.</p>

6.8	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>

<p>6.9 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הפקות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם דרכים ולרשום על שם הרשות המקומית או המדינה בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית/תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית כחוק</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' מ' 2.0 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 20.0 מטר מציר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו 35.0 מטר מציר בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 ניקוז</p> <p>1- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>2- המט"ש ממוקם בשטחים חקלאיים, נמצא במקום מוגבה שטח המט"ש וסביבתו (שטחים חקלאיים) מתנקזים באופן חופשי מזרחה ומערבה אל שני נחלים קיימים:</p> <p>א. נחל עקב העובר מזרחית למט"ש במרחק 716 מ' וזורם מצפון לדרום.</p> <p>ב. נחל אדמי העובר דרומית למט"ש במרחק 300 מ' וזורם ממערב למזרח.</p> <p>3- יש לשמור ולחזק את הסוללות הקיימות מסביב למתחם המט"ש על מנת למנוע תופעת ארוזיה וסחיפה, יש להקפיד על תחזוקה שוטפת של המתקן.</p> <p>4- בשטח התכנית אין פשט הצפה לפי תמ"א 34/ב/3.</p> <p>5- בסיס החישובים ההידראולגיים יעשו על פי הנוסח הרציונלית המקובלת בשטחים עירוניים, זאת בהתאם למפורט בנספח ניקוז וניהול מי נגר.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



6.14	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>3. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.15	תקשורת
	<p>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.</p>

6.16	ניהול מי נגר
	<p>משטח תפעולי ומשטחים פנויים בתוך מתחם המט"ש יהיו מעובדים בשכבת אספלט מעל ארגז מצעים מהודקים בשכבות בצפיפות גובה, אטומים לחלחול מי נגר.</p> <p>ב. איטום מתקני המט"ש נעשה ע"י בטון מותז וריעות HDPE.</p>



6.17	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימרה יחולו הוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א- לא תותר ריתת או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ו- יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>



6.18	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר בניה למבנה ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון ובניה.</p>

6.19	סקר סייסמי
	<p>יש לפעול על פי הנחיות ת"י 413 סעיף 202.2.1 וסעיף 202.2.3, תנאי להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביטוח להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו חשד להגברת שתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א' (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת-אתר.</p> <p>לשטחים בהם שיפוע המדרון 30 או יותר יש לערוך חקירה גיאואהנדסית. חוות הדעת של יועץ קרקע, בנושא תצורה למסמכים המופקדים ברשות המקומית כחלק ממילוי הדרישות למתן היתר בנייה.</p>

<p>6.20 פיקוד העורף</p>	<p>6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש .. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p>6.21 פיתוח תשתית</p>	<p>6.21</p>
<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העירייה . ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית . ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס העירייה . ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>	
<p>6.22 שרותי כבאות</p>	<p>6.22</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p>6.23 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.23</p>
<p>- קווי מים ראשיים אסורה כל בניה מעל קווי מים ראשיים , אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים , אין לבנות , לנטוע עצים , או לבצע חפירה , במרחק של לפחות 5 מטרים מדופן קו המים . תנאי מתן היתר בניה , אשור חברת מקורות לבקשה להיתר . תנאי למתן היתר בניה לדרכים , לתכנית עבודה ו/או פיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואשור חברת מקורות , ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות , ובביצוע של מקורות . אישור תכנית ע"י חברת מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח , לאיתור הקו בפועל , בתיאום עם חברת מקורות ע"ח יזם התכנית .</p>	
<p>6.24 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.24</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה , אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון השיקום הנופי לשביעת רצונם . תנאי למתן תעודת גמר ואישור לאיכלוס בצוע נטיעה ושתילה בהתאם לתכנון הנופי .</p>	
<p>6.25 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.25</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם חברת החשמל , יש לפעול בהתאם להנחיות בטיחותיות של חברת החשמל .</p>	
<p>6.26 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.26</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970. 1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות</p>	



<p>6.26 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.26</p>
<p>המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה(במישה שיש כאלה). בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית. להלן טבלת יחוס:</p> <p>קבוצת ייחוס הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר מבונה</p> <p>מתקנים הנדסיים : לפחות 10 טון</p>	
<p>6.27 מבנים קיימים</p>	<p>6.27</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על המבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים, כל תוספת המשנה קו המתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב- מעמדם של מבנים קיימים החורגים ראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.28 היטל השבחה</p>	<p>6.28</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.29 טווח הרחקה</p>	<p>6.29</p>
<p>1- מגבלות בניה</p> <p>השטחים החלקאיים הכלולים בתחום ההשפעה חלו עליהם מגבלות בניה, אין לאפשר בניה למגורים, מסחר, בידור ו/או מוסדות חינוך ובריאות בטווח קצר מ- 800 מטר מגבלות המט"ש, זאת עפ"י הנחיות המסמך הסביבתי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית איחוד וחלוקה על ידי הוועדה המקומית	
2	ביצוע הפקעות על פי סעיפים 5, 7 ו-19 לפקודת הקרקעות ועל פי חוק התכנון והבנייה	
3	אישור תכניות עבודה לתשתיות ע"י מועצה אזורית גליל תחתון והוועדה המקומית עד לתשתיות קיימות גובלות המט"ש אישור תכניות ביצוע לביוב על ידי תאגיד הביוב	
4	היתר בנייה וביצוע של מערך הדרכים	השלמת ביצוע וסלילה של הגישה ומערך הדרכים הפנימיות של המט"ש
5	היתר בניה להקמת המתקנים והמבנים החדשים הכוללת גם לגייטימציה למבנים הקיימים .	פריצה חלקית של הדרכים ובהתחברות לדרכים סטטוריות קיימות עד גבול המט"ש
6	הוצאת תעודת גמר	פריצה מליאה של הדרכים עד גבול המט"ש , ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב ניקוז (למתן תעודת גמר בנית קירות וגידור בגבולות המט"ש על פי תנאי הטופוגרפיה והוראות התכנית , התחברות לתשתיות

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישור התכנית