

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0262634

תחנת שאיבה אזורית קבוץ שמרת



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 201-0262634
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 24/10/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ביוזמת המועצה המקומית מטה אשר
התכנית מצויה בשטח מאושר לבינוי (בריכות חימצון) לפי תכנית מאושרת ג/4833.

מטרתה לאפשר הקמה של תחנת שאיבה אזורית לביוב חדשה.

תחנה השאיבה החדשה מיועדת להחליף תחנת שאיבה קיימת אך לא סטטוטורית. היא מיועדת לקלוט שפכים של קיבוץ שומרת, בוסתן הגליל, אזור תיירותי ומלונאות (באהיים) ומחנות צה"ל. תחנת השאיבה מסלקת ביוב למתקן קדם בשומרת וממנו למטי"ש עכו.

תוואי דרך הגישה לתחנת השאיבה הוא על חלקה 18 שהיא חלקת דרך בהמשכה של דרך העוברת באזור של מבני המשק בתחום תכנית 201-0832634 שפורסמה להפקדה ברשומות תאריך: 06/12/2021 י.פ: 10036



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת שאיבה אזורית קבוץ שמרת

מספר התכנית 201-0262634

1.2 שטח התכנית 8.162 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 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 חבל אשר

209812 קואורדינאטה X

762129 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מזרחית לקיבוץ שמרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: שמרת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שמרת

שכונה קבוץ שמרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18110	מוסדר	חלק	5	6, 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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90. הוראות תכנית תתל/ 90 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 90
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
05/04/2005		2334	5388	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12615 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12615
15/05/1986		2069	3334	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4833 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4833



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	17: 00 11/05/2022	רבקה כהן	11/05/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית	20: 16 14/02/2022	רבקה כהן	14/02/2022	10	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	מפה כללית	20: 17 14/02/2022	רבקה כהן	14/02/2022	1	1: 10000	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 59 11/05/2022	פנינה רוזנברג	11/05/2022	1	1: 1000	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 (1)		מועצה אזורית מטה אשר	רגבה			04-9879608		liorl@mta.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל מערבי 2280000.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הקרקע בבעלות המדינה ובחכירת קבוץ שמרת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina-ro@smile.net.il
	יועץ תשתיות	רבקה כהן	999999		חיפה	(1)		04-8414063	04-8416021	rivkak.erk@gmail.com
	מודד	דב שלומי	609		נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9510476	talyas@netvision.net.il

(1) כתובת: מפרץ חיפה.ד.ד.10014.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קביעת אתר לתחנת שאיבה אזורית לביוב בקבוץ שמרת .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע משטח ביעוד בריכות חימצון לשטח ביעוד של מתקנים הנדסיים, לתוואי דרך גישה עבור תחנת השאיבה האזורית לביוב ולקרקע חקלאית.

ב. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בתא שטח ביעוד של מתקנים הנדסיים.

ג. קביעת הוראות לביצוע התכנית לרבות הוראות בדבר טיפול נופי, שיקום סביבתי ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2001
קרקע חקלאית	3002 , 3001
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	2001
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	3002 , 3001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בריכות חמצון	6,877	84.26
דרך מאושרת	1,285	15.74
סה"כ	8,162	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,284.56	15.74
מתקנים הנדסיים	3,593.77	44.03
קרקע חקלאית	3,283.16	40.23
סה"כ	8,161.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב ומבנים נלווים לפעילות המתקן כמו חדר חשמל / גנרטור, מבנה חדר המשאבות ומשטח אביזרים מקורה. משטחים נוספים נועדו להרכבת ציוד כמו מאצרה, מתקן לניטרול ריחות, פח אשפה, מחסן וכל שימוש נלווה אחר. תותר העברת קווי ומתקני תשתית. כמו כן יותרו דרכי גישה וחנייה לשירות המתקן. כל שימוש אחר בשטח ובבינוי הכלול ביעוד מתקנים הנדסיים, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תכנון תחנת השאיבה יתואם לדרישות של הפרוגרמה המשותפת לתכנון תחנות שאיבה לשפכים של הרשות הממשלתית למים ולביוב, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבינוי והשיכון. ב. כמות הדלק לצריכה שנתית תוגבל לעד 100 מ"ק בשנה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שימושים של ייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים ותחזוקה של התוצרת החקלאית. לפי תכנית מאושרת ג/21904
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לפי תכנית מאושרת ג/21904
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	5	5	1	1	4.5 (1)		20	250				250	4570	2001	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 שטחים ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנים לא יעלה על 4.5 מ' לדוגמא: גובה של חדר חשמל / גנרטור - 3.2, גובה מבנה חדר משאבות 4.5-4.2 מ' גובה מבנים נוספים יהיה עד 3.2 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת היתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תיערך בקני"מ 1:500 ותכלול: תאור העמדת המבנים והמתקנים השונים, מפלסי פיתוח, מתקני תשתית, גדרות, פרטי תמך, דרכי שירות, שילוט וכו', כמו כן תכלול התכנית פירוט והנחיות לגבי השיקום הנופי של האתר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. מתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יותנה באישור של משרד הבריאות ושל המשרד להגנת הסביבה. ב. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ג. שבועיים לפני הקמת נתכנית תשלח הודעת הקמה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית. ב. רישום החלוקה יהיה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן..... מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף.....3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ' תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'</p>	<p>6.5</p>



חשמל	6.5
<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו) ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו) ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת.....1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

עתיקות	6.6
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 0/ 2467 "אמת המים לעכו" י"פ : 1810 עמ" 1292 מיום : 13.3.1972 ; 0/ 2294 "אמת המים לעכו" י"פ : 1810 עמ" 1292 מיום : 13.3.1972 הינו/נס אתר/י עתיקות מוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק עתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדש ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.8	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יופנו לשטחים הפתוחים.

6.9	בטחון ובטיחות
	בטיחות טיסה : גובה הבניה המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה .

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

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

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

	ביצוע התכנית יהיה תוך 10 שנים.
--	--------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29