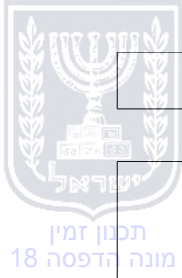


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0967356

מאגר שער העמקים



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/03/2023

להפקיד את התכנית

15/10/2023

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

מדובר בתכנית להקמת מאגר קולחים להשקיית חקלאות צפון מזרחית לקיבוץ משמר העמק ולדרך מספר 66. בעקבות החלטת ממשלה להגדיל את היצע המים בישראל לצורך מקסום התועלת של משק המים והביוב, בין היתר באמצעות הקמת מפעלי השבת קולחין, תוכנן מפעל השבת קולחים בעמק יזרעאל. המאגר המוצע הינו חלק ממפעל ההשבה הנ"ל.

המאגר תוכנן בנפח 2.5 מלמ"ק הקולחים למילוי המאגר מקורם ממט"ש יקנעם טבעון. שטח התכנית כ-410 דונם.

התכנית מוגשת ע"י "קולחי עמק יזרעאל".

המאגר המוצע נמצא בחלקו על שטחי גדי"ש ובחלקו על מאגר מי שיטפונות קיים. התכניות החלות בשטח הן :

תכניות ג/ 4413 ו- ג/ 5462 אשר קובעות את יעוד הקרקע כקרקע חקלאית ללא הגדרת זכויות בניה. התכנית מציעה לשקם, לשדרג ולהרחיב את המאגר הקיים, ולהסדיר את הגישה אל המאגר.

התכנית מציעה זכויות בניה בסך 660 מ"ר עבור המתקנים : מכון שאיבה(הכולל 7משאבות), מערכת הכלרה וסינון, חדרי חשמל ומכונות, מבנה אחסנה ותחזוקה, מערכת בקרה ופיקוד.

לתכניות צורפו הנספחים : נופי-סביבתי, מים, ניקוז ובינוי.

מיקום המאגר נקבע משיקולים הנדסיים שנבחנו עפ"י 9 קריטריונים ב- 3 חלופות מיקום(שער העמקים, משמר העמק ומנס).

הנספח הנופי הסביבתי בחן את שלוש החלופות הנ"ל וקבע כי הינן זהות מבחינת השפעתן הנופית ואין יתרון מובהק לאחת על פני האחרת.

כן קבע הנספח, כי השפעת מימוש התכנית על סביבתה מבחינה ויזואלית תהיה מינימלית ואין בה כדי לפגוע בערכיות הנופית של הסביבה המידית והרחוקה.

מבחינת עבודת עפר, כל החומר החפור מתוכנן ליישום הסוללות ולא מתוכנן פינוי של קרקע מהאתר. המאגר בחפיפה עם תחום השפעת נחל משמר העמק.

התכניות הועברה להתייחסויות מהגורמים הבאים :

1. רשות ניקוז ונחלים קישון נחל משמר העמק זורם לצד המערבי של המאגר הקיים והמתוכנן. התכנית אינה משנה את חתך הנחל אך מתקן העודפים של המאגר מתוכנן להישפך לנחל. על כן, רשות הניקוז מבקשת כי תישמר דרך שירות בין המאגר לנחל. וכן כי תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות רשות הניקוז.

2. רמ"י התבקש התייחסות הקיבוץ למי מיועד המאגר והתייחסות רשות המים

3. רת"א

4. משרד הבטחון

5. רט"ג

6. משרד החקלאות

7. הגנ"ס

רשות המים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מאגר שער העמקים

מספר התכנית 254-0967356

1.2 שטח התכנית 410.083 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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	215465
קואורדינאטה Y	724650

**1.5.2 תיאור מקום**

מאגר שער העמקים, צפון מזרחית לקיבוץ משמר העמק.

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

מגידו - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11436	מוסדר	חלק		21
12192	מוסדר	חלק		1

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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		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	הקלה מסעיף 6.1.3 לתמ"א 35 בדבר בינוי שאינו צמוד דופן.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
15/12/1983		859	3001	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4413 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4413
14/07/1988		2586	3572	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5462 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5462



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינן בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינן בליש		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי סביבתי-חלק 1	11: 29 09/11/2021	מיכאל סייג	23/08/2021	19		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי-חלק 2	11: 30 09/11/2021	מיכאל סייג	23/08/2021	16		מנחה	סביבה ונוף
לא	ניקוז-פרשה טכנית	11: 13 30/08/2022	עמית קולטין	20/07/2021	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים-פרשה טכנית	11: 52 06/09/2022	רן ויסמן	30/08/2022	7		מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי	14: 32 20/07/2021	אור שאלתיאל	27/04/2021		1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז	11: 57 31/07/2023	עמית קולטין	20/07/2021	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	11: 58 06/09/2022	רן ויסמן	30/08/2022	1	1: 20000	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	11: 16 28/04/2022	גינן בליש	28/04/2022	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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
	אחר	(1)		קולחי עמק יזרעאל	מגדל העמק			04-6544759	04-6048505	oded@mhk. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 73 מגדל העמק 23100.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד.ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029558	04-6679669	office1@arad plan.co.il
מודד	מודד	יהודה אריה	692	צוריאל- מודדים מוסמכים מהנדסים ויועצים בע"מ	עפולה	(2)		04-6527412	04-6528388	office@zuriel- m.co.il
הנדסה חקלאית	יועץ תשתיות	רן ויסמן		פלגי מים הע:מ חברה לפיתוח מקורות מים	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893231	04-9893502	ran@palgey- maim.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל סייג	114668	האדמה הטובה- אדריכלות נוף	חיפה	דרך יפו	81	04-8203717	077-3203717	office@nof.o rg.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה חלקאית	יועץ תשתיות	עמית קולטין		פלגי מים בע"מ חברה לפיתוח מקורות מים	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893231	04-9893502	amit@p- ma.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ	אור שאלתיאל	30788191	פלגי מים בע"מ חברה לפיתוח מקורות מים	יקנעם (מושבה)	(3)		04-9893231	04-9893502	or@p- ma.co.il

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב תרשיש 4 ד.ג. גליל תחתון.

(2) כתובת: רחוב הבונים 15 ת.ד. 2680.

(3) כתובת: יקנעם מושבה 20600.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 מאגר לאיגום מי קולחין להשקיית חקלאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי למתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.
2. קביעת השימושים המותרים בתכנית.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. מתן הנחיות סביבתיות.
5. הסדרת גישה למאגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	282,281
דרך מוצעת	831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מוצעת	831
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	282,281

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל	4,178	1.02
קרקע חקלאית	405,905	98.98
סה"כ	410,083	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,949.54	1.94
מתקנים הנדסיים	402,133.46	98.06
סה"כ	410,082.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותרו:</p> <p>א. מאגרי מים.</p> <p>ב. תחנת שאיבה, מבנה תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המאגר כגון: חדרי חשמל, חדרי מכונות, חדרי שירות, אחסנה ובקרה, מתקן הכלרה וסינון.</p> <p>ג. דרכי גישה, דרכים פנימיות, חניה מקורה לשירות המאגר, מבנה שומר.</p> <p>ד. תעלות ניקוז.</p> <p>ה. גידור, עמודי תאורה, שילוט.</p> <p>ו. גינון וצומח לסוגיו.</p> <p>ז. מתקנים פוטו וולטאיים, ממירים, שנאים.</p> <p>ח. מתקנים הקשורים בטיפול במפגעים סביבתיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>שטח המאגר יגודר בגדר קבועה. פרטי הגדר וחומרי הגמר יקבעו בתיאום עם הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>לאורך הגדר יקבעו שלטי אזהרה לזרים האוסרים על כניסה למקום.</p> <p>ב</p> <p><b>דרכים</b></p> <p>תוואי הדרכים יהיה ממצעים ובאופן שימנע פגיעה בנחל ובסביבה.</p> <p>ג</p> <p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>כל שימוש אחר שלא למטרה ויעוד שנקבע בתכנית יהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>ד</p> <p><b>ניקוז</b></p> <p>תאי שטח כפופים עם תחום השפעת נחל כל פעולה בתחומם יעשה תיאום עם רשות ניקוז.</p>
4.2	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר כלי רכב והלכי רגל. יותר מעבר קווי תשתיות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בנייה.</p> <p>דרך הגישה תהיה מינימלית ותפותח כדרך מצעים בלבד ובאופן שימנע פגיעה בנחל ובסביבה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	660	660	660	3747	282	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
3	0	0	0	1	5	(1) 660	660					

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

### הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בתחום קווי הבניין יותרו סלילת דרכים תפעוליות וקווי חשמל.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>ביוב:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הינו תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. הקולחין שיוזרמו למאגר יהיו באיכות "להשקיה חקלאית" ללא מגבלות" בהתאם למפורט בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התש"ע-2010 בהתאם להנחיות משרד הבריאות המעודכנות מעת לעת. תינתן עדיפות לקליטת קולחי מט"ש יוקנעם טבעון על פני קולחין אחרים. משרד הבריאות יהיה רשאי לדרוש התקנת מערכת לחיטוי רציף של קולחי המאגר המסופקים להשקיה חקלאית כתנאי לאישורו להשקיית גידולים רגישים. המאגר יהיה אטום והסוללה הפנימית והקרקעית יהיו מחופים בריעות איטום. האיטום יהיה מיריעות פלסטיק בעובי 1.5 מ"מ. מאגר הקולחין יהיה מגודר ומוגן.</p> <p><b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייחסות של הרשות לתכנית מפורטת לניקוז שתוגש אליה ברוח הנספח לרבות ביצוע המתקנים המוצעים.</p> <p><b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת מקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p><b>תברואה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לכלים לסילוק אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 סביבה ונוף</b></p> <p>- לפני תחילת העבודות יבוצע חישוף של פני השטח. יש לשמור על שכבת הקרקע שתתקבל מהחישוף במערומים נפרדים ולפזרה בגמר העבודות כשכבת קרקע עליונה של הסוללה (כ-10 ס"מ עובי שכבה). שכבה זו תבטיח שמירה על גוון זהה לקרקע המקומית בשלב ראשון ובהמשך התבססות מיני עשבוניים מקומיים שיכסו את דפנות הסוללה.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.5</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>-יש להימנע מהבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא איתו גם מיני צמחים פולשים.          -מתחם המשאבות - יש לבחון אפשרות לנטיעות צמחייה מקומית (עצים ושיחים) בשולי המתחם, בסמוך לדופן הגדר המקיפה אותו באופן שתמסך, גם אם חלקית, את המתחם עם התפתחות הצמחיה.          -תאורה - במידה ותידרש תאורה בתחום התכנית, יש להעדיף תאורה מינימלית בעוצמתה, בגוונים חמים יותר ותופנה כלפי פנים ולא כלפי חוץ. במידת האפשר להתקנה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד ולא באופן קבוע.</p>

<b>6.6</b>	<b>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</b>
	<p>בטיחות טיסה :          א. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעה של אמצעים הדרושים למניעת משיכת בעלי כנף וגרימת סכנה לתעופה.          ב. האמצעים שיקבעו יגובו בחוות דעת של מומחה בעל ידע מקצועי מתחום מניעת משיכת בעלי כנף אשר תציג את יעילותם ואפשרות מימושם.          ג. מסמכי בקשת ההיתר וחוות הדעת יועברו לבדיקת נציגי רת"א ומשרד הביטחון ואישורם יהיה תנאי למתן היתר בניה.</p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1.תנאי למתן היתר לבניה או שימוש בקרקע בתחום עורק משני, רצועות המגן והשפעה שלו, יועבר לרשות הניקוז לקבלת חוות דעת.          2. איכות הקולחים המינימלית המותרת להזרמה למאגר תיקבע ע"י משרד הבריאות.          3. היתר בניה למאגר על מתקניו יועבר לאישור משרד הבריאות.          4. התייחסות השפעת המאגר על מערכות ניקוז תת קרקעי במרחב תובא לאישור רשות ניקוז ומשרד החקלאות (אגף שימור קרקע וניקוז מחוז עמקים).</p>

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

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

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



זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.