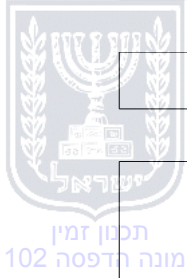


הוראות התכנית

תכנית מס' 207-1121219

ג/27398- תחנת שאיבה בחוף הצפוני - טבריה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי טבריה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/10/2024

לאשר את התוכנית

11/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005244684/310>

דברי הסבר לתכנית

תאגיד המים והביוב מי רקת מגיש תכנית להקמת תחנת שאיבה לביוב. התחנה ממוקמת בחוף המערבי של הכנרת בתחומי העיר טבריה. התחנה נועדה לשרת את שכונת מול ארבל, החוף הצפוני של טבריה, שכונת מעלה ואדי רקת, שכונת הדר ובתי המלון המתוכננים. השפכים מהתחנה יוזרמו בסניקה אל קו מאסף ברח' המגינים ומשם לרח' יהודה הלוי עד ת"ש מס' 10 שסונקת אל מכון הטיהור בביתניה. התכנית המוצעת באה במקום שתי תחנות שאיבה מתוכננות לאורך קו החוף, אשר בוטלו עפ"י נספח לתכנית האב לביוב, שאושרה. השיקולים למיקום התחנה במקום זה היו המיקום הגאוגרפי של האתר ביחס לתורמי השפכים ולמרחקים הנדרשים ממתקן הסינון למי שתיה. התכנית מסדירה סטטוטורית קטע מדרך גדוד ברק הסלול בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/27398- תחנת שאיבה בחוף הצפוני - טבריה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

207-1121219

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

19.740 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

טבריה	מרחב תכנון מקומי
249999	קואורדינאטה X
745502	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

התחנה נמצאת ברצועה שבין צפון דרך "גדוד ברק" לכביש 90, סמוך לחוף דקל בצפון טבריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טבריה - חלק מתחום הרשות: טבריה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חוף צפוני של טבריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15046	מוסדר	חלק		41
15725	מוסדר	חלק		9, 20-21, 23-25

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 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	אישור ע"פ תמ"א	צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 90, מ-25 מ' ל-15 מ' (אפס משפת הדרך) עבור התחברות דרך מקומית לדרך ארצית - בהתאם להחלטת ועדת משנה להקלות מתשתיות תחבורה מתאריך 12.11.23.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/12</u>	אישור ע"פ תמ"א	שינוי ייעוד שטח המיועד למלונאות בהתאם להחלטת הוועדה לשמירה על הסביבה החופית מתאריך 22.11.23	6137	154		21/09/2010
<u>תממ/9/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/9/2. הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/18071</u>	שינוי	תכנית זו, בתחומי תחולתה, משנה את תכנית ג/18071, כל שאר הוראות ג/18071 ימשיכו לחול.	6854	7320		10/08/2014
<u>ג/7505</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7505 ממשיכות לחול.	4885	3631		30/05/2000



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: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע		9	07/03/2024	דוד ילוז	14: 48 07/03/2024	הגנה על מי תהום	לא
איכות הסביבה	רקע		73	10/07/2024	דני מאיר	15: 54 10/07/2024	נספח נופי - סביבתי	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	19/06/2024	דוד ילוז	10: 13 19/06/2024	תכנית אב- חיבור חירום בזמן תקלה.	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	02/07/2024	דוד ילוז	09: 13 02/07/2024	תכנית אב - אזור ביוב 10, לתחנת החוף הצפוני.	לא
ביוב	מחייב חלקית	1: 500	21	08/07/2024	דוד ילוז	16: 28 08/07/2024	פרשה טכנית. המסמך יהיה מחייב בנוגע לכל האמצעים למניעה וצמצום פוטנציאל הכשל והזיהום הסביבתי, לרבות בנושאי התחזוקה והתפעול.	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 2500	1	26/05/2024	דוד ילוז	11: 51 26/05/2024	נספח מים וביוב	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	05/09/2023	דוד ילוז	15: 22 05/09/2023	נספח בינוי - תכניות	לא
ניהול מי נגר	רקע		13	08/07/2024	דוד ילוז	16: 28 08/07/2024	נספח ניהול מי נגר	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	09/03/2024	ישראל רשטיק	12: 25 09/03/2024	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/07/2024	יעקב מאור	16: 20 08/07/2024	נספח 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

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 וביוב	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מי רקת טבריה	טבריה	דרך גדוד ברק	100	04-6959844		shaul@mei- rakat.co.il

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
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co .il
מהנדס אזרחי	מהנדס	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8201210		hmdy@hmdy .co.il
מהנדס אזרחי	יועץ סביבתי	דני מאיר		אול איי בע"מ	רחובות	איזנברג	19	073-3744468		office@allen v.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראתב סאבג	772	סאבג מודדים	קרית שמונה	שד תל חי	83	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
אדריכל	יועץ נופי	אריאל קאלימי	37045	אריאל קאלימי	חיפה	יקינתון	27	04-8347030		klimi@013net .net
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ישראל רשטיניק	78171	א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	077-9215555		Israel@mato p.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

מונח	הגדרת מונח
מגבלות בניה ופיתוח	בשטח זה חל איסור בניה למבנים המשמשים למגורים, אכסון בני אדם (חדרי מלון) ומבני ציבור.

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**

יעוד שטח להקמת תחנת שאיבה לביוב בחוף הצפוני של טבריה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 102

א. קביעת הוראות בניה ותפעול לתחנה.

ב. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ג. הסדרת קטע מדרך גדוד ברק ויעוד חלק ממנו ל"דרך" וחלק ל"זכות מעבר" למעבר כלי רכב לתחנה.

ד. צמצום קו בניין מציר דרך ראשית מס' 90, מ- 25 מ' ל- 15 מ' מציר הדרך עבור התחברות דרך מקומית לדרך ארצית



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך מוצעת	200
מגבלות בניה ופיתוח	301, 300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר ברכב	מגבלות בניה ופיתוח	301
זכות מעבר למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלונאות מיוחד	11,836	59.96
דרך מאושרת	2,340	11.85
שטח ללא תכנית מפורטת	994	5.04
שמורת חוף	4,570	23.15
סה"כ	19,740	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	952.07	4.82
מגבלות בניה ופיתוח	17,600.13	89.16
מתקנים הנדסיים	1,187.92	6.02
סה"כ	19,740.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב לרבות המתקנים הנדרשים להפעלת התחנה בשגרה ובחירום. לא תותר קליטת ביובית
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך גישה בכלי רכב לתחנת השאיבה.
4.2.2	הוראות
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	השימושים בשטח מגבלות הבניה יהיו על פי תכנית מאושרת החלה במקום. בשטח זה חל איסור על שימושים רגישים לרבות: שימוש למגורים, אכסון בני אדם (חדרי מלון) ומבני ציבור.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

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			
						מתחת לכניסה הקובעת								
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
						שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5.5 (4)	5.5 (3)	3.5 (2)	2	1	6	30	120 (1)	350		220	1000	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לצרכי אוגר חרום בשטח של 120 מ"ר ובנפח של 1047 מ"ק.
- (2) למערב, כלפי דרך 90. יתאפשר מיקום חדר השנאים בקו בניין 0.
- (3) למזרח, כלפי הכנרת. יתאפשר מיקום חדר השנאים בקו בניין 0.
- (4) לצפון ולדרום. יתאפשר מיקום חדר השנאים בקו בניין 0.



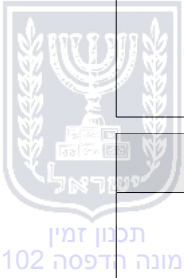
תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

6. הוראות נוספות

6.1	זכות מעבר
	<p>הגלישה מתחום הדרך המוצעת אל תחנת השאיבה תהייה באמצעות "זכות מעבר" לצרכי מעבר רכב תפעולי אל התחנה. התוואי המדויק של "זכות המעבר" יקבע בבקשה להיתר בניה שתוגש לוועדה המקומית.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>6.1 מוצע הגלישה ומניעת הצפה משיטפונות א. מוצע הגלישה יתוכנן כך שימנע זיהום כתוצאה מהזרמת מי שפכים לסביבה ב. התחנה תתוכנן באופן כזה שתמנע הצפתה ע"י מי שיטפונות.</p> <p>6.2 ניהול נגר עילי שהיית הנגר העילי תיעשה בשטחים המגוננים וניקוז הנגר העילי יתבצע ישירות אל מערכת הניקוז המתוכננת כחלק מטיילת חוף הדקל. לא יותקנו מתקני החדרה בשטח התחנה .</p> <p>6.3 טיפול בריחות א. המגוב המכני ומכלי הגבבה יהיו במבנה סגור. כל יתר מתקני תחנת השאיבה יהיו בתוך מבנה סגור בתת הקרקע. כל זאת באופן שיאפשר טיפול שוטף בגזים ובריחות.</p> <p>6.4 זיהום אור א. לא תתאפשר תאורה לילית קבועה במתקן. ב. במתקן תותקן תאורת חירום בלבד שתופעל בעת עבודות תחזוקה בלבד.</p> <p>6.5 איכות אוויר במבנים המתוכננים בתחנת השאיבה (חדרי משאבות, חשמל, מגובים וכד') יבוצע אוורור מאולץ קבוע ורציף לסילוק גזים רעילים.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>זיהום מי תהום מכלי דלק ומכלי שמן יותקנו במאצרות. נפח המאצרה יעמוד על % 110 מנפח המיכל ויהיה עמיד בפני חלחול שמן ודלק.</p> <p>6.8 מניעת גלישות אוגר החירום יהיה בנפח שייתן מענה לאיגום של 1,047 קוב.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>תחנת השאיבה (תא שטח 100) מיועדת לרישום ע"ש תאגיד מי רקת טבריה. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור מכוח תכנית זו תופקע ותרשם ע"ש הרשות המקומית. קרקעות בבעלות המדינה יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית, ככול שאלו לא יוחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר הכוונה להפקיע לפחות 90 ימים לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. אספקת המים : אספקת המים תהיה מהתאגיד, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>



<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הבריאות. ב. ביוב: 1. קווי הביוב יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות", בתיאום לחציית מובל המים המליחים, במרחק מתאים עם מייגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ובאישור משרד הבריאות. 2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור "תחום כנרת-רשות המים" לתכנון המפורט, הן לתכנית קווי הביוב והן לתכנון תחנת השאיבה. 3. תחנת השאיבה תבנה בהתאם למקובל בבניית תחנות שאיבה באגן ההיקוות הכנרת, עם בטוחות ואוגר רזרבי למקרה תקלה של לפחות 6 שעות בהתייחס לספיקה שעתית ממוצעת שתחושב עפ"י יממה. ג. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל שטח התכנית באישור מהנדס הוועדה ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.6</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 align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>טיפול נופי- אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח שתצורף להיתר הבניה. התכנית תכלול את תא שטח 100 (שטח התחנה) וכ- 5 מ' הסובבים אותו בתאי שטח 300 ו- 301. תכנית הפיתוח תציג גם את הממשק בין הקיר התומך, המעקה וסביבתו באופן שיבטיח את צמצום השפעתה החזותית של התחנה והקירות ההיקפיים על הסביבה החופית. התכנית תפרט את כל מרכיבי הפיתוח והגמר לרבות קירות תמך, מעקות, גדרות ושערים, שילוט, ריצופים, חזיתות בינוי וכן תכנית צמחיה המתייחסת לכל שטחי הגינון בתכנית. התכנית תערך ע"י אדריכל נוף בליווי מהנדס הרשות המקומית, על מנת שיובטח כי כל פרטי הביצוע יהיו תואמים באופיים לפיתוח המתוכנן במרחב הציבורי הגובל בתחנה, כך שהאתר ישתלב בצורה מיטבית בסביבתו. חומרי גמר- ההיתר המבוקש יציג את חומרי הגמר של כל המבנים בתא שטח 100 וכן התייחסות לחזית חמישית. חומרי הגמר והטיפול במבנה יתחשבו במיקומו בסביבה נופית ייחודית. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע הטיפול הנופי בהתאם לתכנית הפיתוח, וכן שיקום סביבת האתר. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות המים - "תחום כנרת" כי הותקנו כל האמצעים הנדרשים לתחנת השאיבה עבור מניעה וצמצום פוטנציאל הכשלים והנזקים לסביבה, לרבות קו הגלישה. א. מתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן בקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. ב. היתר הבניה לתחנת השאיבה ולקווי הביוב יהיו בכפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ו"תחום כנרת" ברשות המים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 102

תנאים בהליך הרישוי

6.7

ג. בקשה להיתר תכלול מסמך הנחיות למניעת זיהום ומטרדים במהלך הבנייה, לרבות התייחסות למיקום אתר ההתארגנות ומיקום מערומי עפר כך שלא יפריעו למעבר לאורך חוף הכינרת וכן אמצעים אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש המוקרנים לסביבה במהלך העבודה.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט שייתן מענה למניעת כשלים, תקלות, מטרדים, וכן מסמך הכולל נהלים לתחזוקה שוטפת, ניטור ובקרה כל זאת בהתאם למפורט בפרשה הטכנית המצורפת לתכנית זו ובהתאם למסמך "הנחיות לתכנון תחנות שאיבה לשפכים" 2016, או כל מסמך שיחליפו. התכנון המפורט יוגש לאישור מהנדס המועצה, רשות המים, רשות המים תחום כנרת ומשרד הבריאות.

ה. הבקשה להיתר בניה תכלול מסמך הכולל נהלים לתחזוקה שוטפת, ניטור ובקרה.

ו. ההיתר יכלול תכנית בינוי על פיה פתחי פליטת אוויר יכוונו לשטחים בהם אין פעילות ציבורית או שהות אנשים. כמו כן, התכנית תתייחס למיקום כל פתחי הפליטה של המתקן, לרבות הגרטור.

ז. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית טבריה.

תיאום עם חברת נתיבי ישראל - תנאי להיתר הינו ביצוע תיאום עם חברת נתיבי ישראל בדבר החיבור לדרך ארצית מס' 90.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש השלבים המודולריים של תחנת השאיבה ייעשו תוך התחשבות בהקמת תחנת השאיבה בוואדי רקת, מתוך כוונה שניתן יהיה לנצל את בניית התחנה השנייה במעלה, בכדי להקטין את הספיקה של התחנה הנוכחית (חוף צפוני), על מנת לצמצם את הסיכון לכנרת.