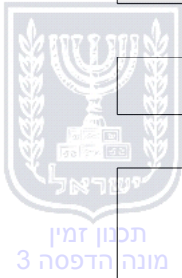


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0555003

שינוי גיאומטרי והתאמה למצב הקיים-מט"ש עמק המעינות



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

סוג תכנית 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

תכנית זו באה להסדיר את צורתו הגיאומטרית של המגרש בהתאם למצב הקיים בשטח, וכן חלוקה תכנונית למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שינוי גיאומטרי והתאמה למצב הקיים-מט"ש עמק המעיינות		

מספר התכנית	202-0555003
-------------	-------------

שטח התכנית	506.850 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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** עמק המעיינות

קואורדינאטה X 249500

קואורדינאטה Y 708600

1.5.2 תיאור מקום

השטח נמצא מדרום לקיבוץ נווה איתן וממזרח לקיבוץ עין הנצי"ב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעיינות - חלק מתחום הרשות: שלוחות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלוחות			

שכונה מט"ש שאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22968	מוסדר	חלק		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

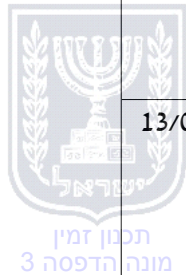
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10791	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10791 ממשיכות לחול.	5018	4030	13/09/2001
משצ/ 43	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 43 ממשיכות לחול.	3675		02/07/1989



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/07/2017	איתי זהבי	19/07/2017	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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עמק המעיינות	בית שאן	(1)		04-6065859	04-6581817	handasa@maianot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעיינות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה איזורית עמק המעיינות	בית שאן	(1)		04-6065851	04-6065862	shoshi@maianot.co.il

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעיינות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	
חוכר			קיבוץ שלוחות	שלוחות	שלוחות (1)		04-6062182	04-6062112	

(1) כתובת: ד.ג. עמק המעיינות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאודט	מודד	איהאב זועבי	557		יפיע	(1)		04-6568886	04-6015777	sana@rannet. com

(1) כתובת : ת.ד 307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

מטרת התכנית הינה הסדרת יעודי הקרקע בהתאם לקיים ע"י איחוד וחלוקה תכנוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי הקרקע בהתאם למצב הקיים וחלוקה למגרשי משנה לפי סעיף 62(א)1.

2. הגדרת קווי בניין לפי סעיף 62(א) א 4.

3. מתן תנאים והוראות בינוי בהתאם לפי סעיף 62(א) א 5.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

506.85

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	420
מתקנים הנדסיים	4 - 2
נחל/ תעלה/מאגר מים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,254.24	0.64
מתקן הנדסי	203,322.8	40.12
שטח חקלאי מיוחד	300,272.96	59.24
סה"כ	506,850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,254.24	0.64
מתקנים הנדסיים	203,323.43	40.12
נחל/ תעלה/מאגר מים	300,272.36	59.24
סה"כ	506,850.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	שטח למתקנים הנדסיים, בריכות בנויות במידות שונות עם ציפויים, צנרת עילית ותת קרקעית עם שוחות במידות שונות, מכולות לאיסוף בוצה, סככות, תחנת שאיבה בנויה, מבנה למרכזית חשמל, בניין מנהלה ובו-משרד, חדר בקרה, חדר אוכל לעובדים, שירותים, מחסן, בית מלאכה, מעבדה, מרכז מבקרים וכל אלמנט החייב להמצא במערכת זו.
4.1.2 הוראות	
א תנאים למתן היתרי בניה	הבקשה להיתר הבנייה תפרט את אופן הטיפול בכל סוגי השפכים עד לרמה שיהיה ניתן לחברם למתקן הטפול האיזורי באישור משרד הבריאות.
4.2 נחל/ תעלה/מאגר מים	
4.2.1 שימושים	שטח זה ישמש למאגר לטיהור מי שפכים להשקיית גידולים חקלאיים.
4.2.2 הוראות	
א תנאים למתן היתרי בניה	הבקשה להיתר הבנייה תפרט את אופן הטיפול בכל סוגי השפכים עד לרמה שיהיה ניתן לחברם למתקן הטפול האיזורי באישור משרד הבריאות.
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	6	35	50	10	40	1000	4 - 2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5 (1)	3	3	3	2		(2)	(2)	(2)	(2)	298.1	1	נחל/ תעלה/מאגר מים	נחל/ תעלה/מאגר מים

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:

הגובה הסופי של המתקנים ההנדסיים יקבע בהתאם לטכנולוגיית הביצוע ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק המעיינות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי תשריט.

(2) לפי תכנית ג/10791.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות

6.1	הנחיות מיוחדות
	כל הוראות תכנית ג/10791 שלא שונו מכח תכנית זו יחולו על תכנית זו.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בנייה תכנית התחברות לתשתיות מאושרת על ידי המועצה המקומית.
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר מכח תכנית זו יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6.4	הנחיות מיוחדות
	מבצע התכנית יתחייב לא לפגוע במערכות תשתיות קיימות (תעלות ניקוז, דרכים, צנרת וכ"ו), במקרה של פגיעה תחול על מבצע התכנית חובת התיקון והפיצוי.
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>

6.5

חשמל

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
 אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא
 לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
 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.
 על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף
 למגבלות הקבועות בסעיף זה.
 (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת
 ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הנחיות לשמירה על תברואה ואיכות הסביבה:
 א. המתקנים יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה.
 ב. הבריכות יבנו עם מנגנון בקרה למניעת גלישת שפכים למערכת.
 ג. הפעלת המכון תותנה בהקמת מיכלי דלק או מיכל לביוגז או גנרטור שיספק כוח להפעלת
 המערכות האלקטרומכניות של המכון ל-24 שעות לפחות. מיכלי הדלק והביוגז יוקמו בתוך
 מאצרת סגורה ואטומה.
 ד. בניית המכון תעשה בהתאם לת"י 413 ובהתחשב ברגישות הסייסמית של האתר.
 ה. מפעיל המכון יבצע בדיקות יומיומיות של איכות השפכים הגלמיים והקולחים, בהם יבדקו
 ריכוז הצח"ב, המוצקים, המרחפים והכלורידים. בנוסף אחת לשבוע יבדקו גם ריכוזי הצח"כ,
 חנקן כללי ובורון.
 ו. סילוק תמלחות בדרך של החדרם למי תהום יחייב אישור השרות ההידרולוגי. במידה ולא
 יתקבל האישור הנ"ל, יתחייב ביצוע מערך אידוי תמלחות בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום
 מים) (בריכות אידוי ואגירה) התשנ"ז 1997.
 ז. פתרון מועדף לפני הפסולת המוצקה והצופת יהיה הפניית החומר (הבוצה) לאחר העברת
 הליכי עבוד מסוימים לטיוב ו/או זיבול קרקעות חקלאיות.
 ח. מתכנן המכון יכין תכניות לכיסוי מתקנים ואתרים נקודתיים בתחומי המכון שיש בהם
 פוטנציאל לפליטת ריחות רעים. תכנית זו תשתלב עם התכנון הכולל של המכון. עם הפעלת
 המכון יערך מעקב ובדיקה אחר מתקנים אלו: נקודת יציאת השפכים מהצנרת עגלת הגבבה,
 מסמכי הבוצה ומתקני עיכול הבוצה. במידה ויתברר כי מתקן כלשהו מהווה מקור לפליטת
 ריחות תיושם התכנית לכיסוי.
 ט. בתכנית הבינוי יקבע מקום (נקודה) לפריקת ביוביות ומערך עכול בוצה וכן יסומן מיקום
 מתקן שיטפל בשמנים המפונים ממפרידי השומן של מסעדות ובתי מלון.
 י. על המבצע להכין תכנית פיתוח סביבתית שתכלול טיפול נופי, גדרות ואזור המבנה המרכזי.
 יא. המכון יחויב בגידור עליו יוצבו שלטי אזהרה, כמו כן הכניסה לאתר תהיה תחת ביקורת.



6.8	תשתיות
	<p>1.מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2.ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי נספח הניקוז המצ"ב המאושר ע"י רשות הניקוז האזורית. צנורות פריקה,עודפים וכו' אשר יש להם נגיעה לתעלות יתוכננו בתאום ובהסכמת רשות הניקוז. הגדרת רצועות תעלות אום סריסה ותעלה אורכית תעשה בתכנית בצוע מפורטת ויתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>3.ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ג. רישום החלוקה יעשה ע"פ הקבוע בחוק.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p>

6.11	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה

