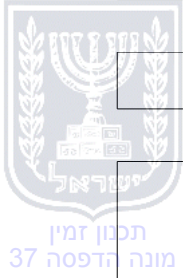


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0916791

תחנת שאיבה "פנטגון החדשה" בקרית מוצקין



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/12/2021

להפקיד את התכנית לדוד

04/09/2022

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

תאגיד המים והביוב פלגי מוצקין מבקש להגדיל ולחדש את תחנת שאיבה הישנה "פנטגון" הנמצאת בגן העצמאות בקרית מוצקין. התחנה המוצעת מבטלת ובה במקום שתי תחנות שאיבה ישנות הנמצאות ברח' יששכר ובצומת רחובות אושיסקין ואהרון. האזור כולו עומד בפני הרחבה ניכרת של מגורים והתחנה המוצעת תיתן פתרון לסילוק הביוב. בנוסף, התכנית מאפשרת גישה לתחנת השאיבה לכלי רכב תפעוליים דרך רחוב המגינים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת שאיבה "פנטגון החדשה" בקרית מוצקין	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0916791	מספר התכנית	
2.408 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207356
קואורדינאטה Y	749005

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב המגינים, החל מרחוב רמב"ם עד גן העצמאות.

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

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		המגינים	קרית מוצקין

שכונה "פנטגון"

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10428	מוסדר	חלק		231, 273

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 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**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
ק/130	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית ק/130.	1299	2206		25/08/1966



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח סביבתי	08: 36 06/06/2021	אפיק פלג	15/06/2021	40	1: 500	מנחה	איכות הסביבה
לא	דברי הסבר ופרשה טכנית	21: 22 14/03/2021	דוד ילוז	14/03/2021	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	תכנית רקע עירונית	21: 26 14/03/2021	דוד ילוז	14/03/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	16: 54 16/08/2022	דוד ילוז	16/08/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי	16: 16 30/05/2022	דוד ילוז	30/05/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		17: 24 23/03/2022	יעקב מאור	23/03/2022		1: 250	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		עיריית קרית מוצקין	קרית מוצקין	שד בן גוריון		04-8780245		
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		תאגיד המים והביוב פלגי מוצקין	קרית מוצקין		12	1-800-800-23 2		

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: החשמונאים 12, קרית מוצקין.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		תאגיד המים והביוב פלגי מוצקין	קרית מוצקין	החשמונאי ס (1)	12	1-800-800-23 2		ycovmaor@netvisio n.net.il

(1) כתובת: החשמונאים 12, קרית מוצקין.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אמיר חטיב	1093	אמיר חטיב מודדים	כפר כנא	(1)				
מהנדס אזרחי	מהנדס	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		
מהנדס אזרחי	יועץ סביבתי	אפיק פלג		לשם שפר	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il

(1) כתובת : כפר כנא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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 תחנת שאיבה חדשה באתר הסמוך לתחנת שאיבה "פנטגון" הקיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מתקנים הנדסיים".
- ב. סיווג התחנה כ"תחנה רגישה" וקביעת הוראות הבניה והתפעול בהתאם לכך.
- ג. מתן אפשרות למעבר כלי רכב תפעוליים בלבד אל תחנת שאיבה דרך רחוב המגינים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200

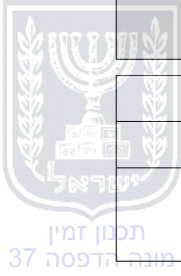
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל הולכי רגל	1,608	66.78
שטח ציבורי פתוח	800	33.22
<b>סה"כ</b>	<b>2,408</b>	<b>100</b>

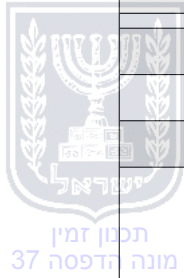
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,608.95	64.31
מתקנים הנדסיים	892.99	35.69
<b>סה"כ</b>	<b>2,501.94</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים נילוויים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>התחנה תהיה בהגדרה של "תחנה רגישה" ולצורך כך ינקטו הפעולות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יידרש לתכנן שני בורות נפרדים וציוד שאיבה נפרד לכל בור שאיבה.</li> <li>2. ציוד השאיבה בכל בור יתן מענה מלא לשאיבה בשעת שיא, ללא תלות בבור השני.</li> <li>3. בתחנה תהיה מערכת לניטרול ריחות.</li> <li>4. מבנה התחנה יהיה אטום לחלוטין ולא תהיה יציאת אוויר כלשהיא אלא רק לאחר טיפול במערכת ניטרול ריחות.</li> <li>5. בתחנה יהיה דיזל גנרטור לגיבוי, הדיזל יהיה דיזל מושתק לחלוטין.</li> <li>6. בכל תקלה בבור שאיבה אחד, הבור השני וציוד השאיבה בבור השני, יתנו מענה מלא, לספיקת שעת השיא.</li> <li>7. במערכת תהיה מערכת פיקוד ובקרה להעברת נתונים בשני ערוצי תקשורת נפרדים, כך שכל שתהיה תקלה בקו תקשורת אחד, עדיין המערכת תפעל ותעביר את ההודעות הנדרשות.</li> <li>8. פתחי האוורור של התחנה יהיו לכיוון צפון.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר להולכי רגל עם זכות מעבר בכלי רכב תפעוליים בלבד לתחנת השאיבה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה	מעל הכניסה
													הקובעת	הקובעת
3	3	3	3	3	1	7	60	600	350	800	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה לבאי המתקן תהייה בחניות הציבוריות הקיימות ברח' המגינים.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>הנחיות למניעת מטרדים - לקוח מפרק ד' של הנספח הסביבתי המצורף לתכנית.</p> <p>א. הנחיות כלליות לשלבן הבניה</p> <p>1. רעש</p> <p>עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות למניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה מיום 15.7.8.</p> <p>בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיסיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>2. רעידות</p> <p>יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן din 4150 חלקים 2 ו-3 לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיסיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.</p> <p>3. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה.</p> <p>כתוצאה מפעולות הבניה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>א. ממולץ להקפיד במיוחד על נקיטת האמצעים למניעת אבק בימים בהם מתקיימות התנאים הבאים:</p> <p>בימים בהן ניתנת תחזית בכלי התקשורת של רמות גבוהות של זיהום אויר חלקיקי, בימים בהם צפויים רוחות חזקות (מהירות הרוח עולה על 6/מ שניה בקירוב).</p> <p>ב. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות.</p> <p>ג. מערומי העפר ימוקמו הרחק ככל הניתן משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.</p> <p>ד. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6/מ/ שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערומות ביריעות, או שתימנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.</p> <p>ה. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ו. תבוצע הרטבה במים או בחומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור הפעילות כלי חפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.</p> <p>ז. ככל שיש צורך בביצוע קידוחים, צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>4. פסולת בניין ועודפי עפר</p> <p>פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עודפי העפר יפוננו לאתרים מאושרים לקליטת עודפי עפר.</p> <p>5. אזבסט</p> <p>כתנאי להיתר הריסה/בניה וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבצע בדיקת הימצאות</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.2	איכות הסביבה
	<p>אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א - 2011.</p> <p>6. רעש</p> <p>תנאי להיותר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי לאישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית קרית מוצקין. בנספח האקוסטי ייבדקו המתקנים והמערכות המתוכננים, מיקומם והרעש הצפוי מהם. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, קירות מיסוך וכ') כדי להפחית את הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן -1990.</p> <p>7. ריחות</p> <p>לעת התכנון המפורט, יש להציג את כל האמצעים המתוכננים למניעת פליטת ריחות לסביבה, ובכלל זה מערכת האיוורור, מערכת לטיפול בריחות, אופן האיסוף, אצירה וסילוק גבבה, נוהלי תחזוקה ובקרה וכו'.</p> <p>8. תכנון אדריכלי - נופי</p> <p>לעת התכנון המפורט, יש להציג את המופע החזותי של התחנה ביחס לסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.3	איכות הסביבה
	<p>טיפול נופי -</p> <p>מבנה התחנה יעוצב בצורה אסתטית באופן שישתלב, ככול האפשר, במבני המגורים שבסביבה. בגבול התחנה ינטעו עצים בוגרים אשר יפחיתו את נראות התחנה מסביבתם.</p> <p>תכנית הטיפול הנופי, ברוח הנספח הנופי המצורף לתכנית, תהייה חלק ממסמכי הבקשה להיתר בניה אשר יוגשו לוועדה המקומית ויהיו חלק מתנאי ההיתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>תחום תחנת שאיבה מיועד להפקעה ולרישום ע"ש העירייה עפ"י סעיפים 188-190 לחוק.</p>

6.5	ניקוז
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים: התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהייה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



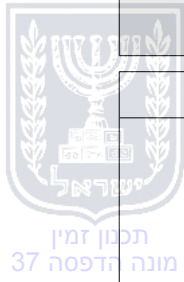
תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>6.6</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בתחום התכנית ישנם ארבעה עצים בוגרים המיועדים כולם לכריתה.
<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	בשלב התכנון המפורט יש לבצע דו"ח אשר יציג חישוב של פליטות מזהמים ופיזור ריחות לסביבה, ריכוזי מזהמים ברצפטורים רגישים, ולהוכיח שלא יגרמו מטרדי ריח ממתקן זה. את הדו"ח יש להעביר להתייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה-הגנת הסביבה.
<b>6.8</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	ברחוב המגינים תהייה זכות מעבר לכלי רכב תפעוליים בלבד (בדרך של "זיקת הנאה") אל תחנת השאיבה.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. אישור משרד הבריאות. ב. אישור המשרד להגנת הסביבה.



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת שתי תחנות השאיבה הקיימות ברח' אהרון וברח' יששכר תהייה תוך שלושה חודשים מיום הפעלת התחנה החדשה, בתאום עם תאגיד פלגי מוצקין ולשכת התכנון המחוזית	



<b>7.2 מימוש התכנית</b>		

