

12
20

10.7.08

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: זבולון

תחום שיפוט מוניציפאלי: זבולון.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תחנת גובית
תכנית מפורטת מס' זב/203 א'

1.2 מקום התוכנית: ליד כפר חוואלד.

נ.צ. מרכזי:	צפון	742230	מזרח	213030
-------------	------	--------	------	--------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
10381		46

1.3 שטח התכנית: 0.383 דונם המדידה בשיטה גראפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה רחוב העצמאות 9 ת.ד. 548 מיקוד 33033 חיפה טלפון 8355411 פקס 8355222

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500

עורך התכנית: עמי דביר – אדריכל – "דביר אדריכלות ובינוי ערים"

קיבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפקס: 04-6536024

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית סמוכה מתייחסת לתכנית של דרך הגישה לראס עלי וחואלד – תוכנית שינוי מתאר מס' 165 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400 התכנית מהווה שינוי לתכנית זב/24 המופקדת.

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: שטח נוף כפרי פתוח.

תכניות מתאר ארציות אחרות:
התוכנית תואמת לתמ"א 22 – וחלה בתחום של "יער נטוע אדם".

ת.מ.מ. 6 - התוכנית סמוכה ותואמת לת.מ.מ. 6 תיקון 2- המתקן ההנדסי נוגע בדרך מספר 2 שבתכנית, והגישה אליו נעשית מתוך דרך זו. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: נוף כפרי פתוח.

התכנית נמצאת מחוץ לתחום שטח העתיקות.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי – כולל תנוחה וטופוגרפיה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח קווי מים לישובי הסביבה כולל תנוחה וטופוגרפיה בקנ"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
- ה. נספח קווי מים לישובי הסביבה בקנ"מ 1:20,000 – מסמך מנחה.
- ו. נספח נופי – מסמך מחייב, הפיתוח הנופי יבוצע בהתאם לתוכנית צמחיה. שינויים יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
26.7.04	עדכון 1
6.5.05	עדכון 2
5.3.06	עידכון 4
8.8.06	עדכון 5
25.12.06	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
חקלאות	פסים בצבע ירוק
שטח ספורט	פסים אדומים על רקע ירוק
שטח יער	שטח צבוע ירוק
דרך קיימת/ מאושרת	שטח צבוע חום
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
שטח לשיקום נופי	פסים אדומים וירוקים לסירוגין.
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע כחול
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
שטח עתיקות	קו מרוסק בצבע סגול
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר ירוק כהה
מספר גוש	מספר ירוק כהה (כדוגמת גוש 16900)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
שטח יער	0.383	100		
שטח למתקן הנדסי			0.383	100
סה"כ	0.383	100	0.383	100

פרק 2: מהות התכנית מטרתה, ועיקרי הוראותיה

2.1 מהות התכנית:

תחנת שאיבה של "מקורות" השואבת ודוחפת מי שתיה בסניקה לבריכת גובית של "מקורות" הנמצאת על רכס החולש על כפר חוואלד.

2.2 מטרת התכנית:

א. הקצאת שטח למתקן הנדסי של "מקורות".

2.3 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח יער קק"ל - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- ג.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים בלבד.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע
שטח למתקן הנדסי	60 מ"ר

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: א) לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- א המקום משמש לתחנת שאיבת מים לצורך דחיפתם (סניקה) אל בריכת גובית (זב/203) שתזרים אותם בגרוויטציה ותספק מים ליישובי הסביבה וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ב המבנים בשטח התחנה כוללים: מבנה חשמל, מבנה דיזל גנראטור, מאצרה לדלק, ומתקנים שונים.
- ג תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ה לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים ליישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה בתחום התחנה.
- ו לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות להסכמת משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה, והנוגעים בדבר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בניין במטרים		שטח בניה מקסימאלי במטרים					גובה בנייה מכסימלי		
		בחזית כניסה	בשאר החזיתות	מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכנית מכס'	סה"כ	מספר קומות	במטר
שטח למתקנים הנדסיים	383	2	1	60	-	60	-	60	60	1	4

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
- הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
 - רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה להפחתתו לרמת התקן המותרת.
 - זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. יחייבו את אישור משרד הבריאות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. תשתיות:

1. **מים:** המתקן משמש לסניקת המים לבריכת גובית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המוניציפאלית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
 - מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטרים
 - מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים.
 - מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים
 - מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים
 - מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים
 - הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 - ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
 - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. **הפקעות:**מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ינהגו בהם על פי חוק.
2. **רישום:** תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.
3. **תנאים להיתר הבניה:** א) תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב) התכנון המפורט יעשה בתיאום עם קק"ל בהתאם לסעיף 11 ג' לתמ"א 22
4. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. **עתיקות:** השטח הוא מחוץ לשטח העתיקות.
6. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית – או קבלת פטור מהנ"ל.
7. **כיווי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3 החזרת המצב לקדמותו: במידה והמתקן לא יוקם או השטח יינטש, תחזיר מקורות את המצב לקדמותו.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

מקור: תחילת המושב הלאומי
מרחב צפון
מישור דגננות

חתימת המתכנן:

דבא אדריכלות
006939276 ע.מ.

אישורי הוועדה המקומית:

אחרים:

אישורי הוועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 14/203/28
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.12.08... לאשר את התכנית.
מאיר שטרית
ע. מנהל פנימי לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 14/203/28
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5633
מיום 26.12.08

תאריך:

הודעה על אישור תכנית מס' 14/203/28
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5879
מיום 9.12.08