



מחוז חיפה

מרחבי תכנון מקומיים חוף הכרמל ומקומי - מחוזי מחוז חיפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:

"תכנית מס' חכ/9 יא', חפאג/1352- מתקן התפלת מים מליחים בקיבוץ מעגן מיכאל".
 המהווה שינוי לתכנית מס' מש"ח/19

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/9 יא', חפאג/1352 - מתקן התפלת מים מליחים בקיבוץ מעגן מיכאל" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המיתחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת:

- א. 8 דפי הוראות התכנית (להלן: התקנון).
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250
- ג. נספח בינוי וחתיכים (מחייב חלקית - ראה סעיף 16 שלהלן).
- ד. נספח קידוחים וקווי הולכה בקנה מידה 1:5000.
- ה. מסמכים סביבתיים לצינור מוצא ימי למעגן התפלה.
- ו. נספח נופי.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית:

תכנית מס' מש"ח/19- מעגן מיכאל והסביבה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח בצפון קבוץ מעגן מיכאל, מדרום לבית העלמין של הקיבוץ.

5. שטח התכנית

כ- 18.80 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10970 חלק מחלקות: 4, 5, 8, 9, 10, 18, 20
 גוש 10973 חלק מחלקה: 22

7. יוזם התכנית

קיבוץ מעגן מיכאל

טל: 04-6394503 פקס: 04-6394510

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455.

10. מטרת התכנית

יעוד שטח למתקנים הנדסיים והסדרת רצועת צנרת תת-קרקעית, על מנת לאפשר הקמת מתקן להתפלת מים מליחים בקיבוץ מעגן מיכאל שתפוקתו המכסימלית תהיה 18 מלמ"ק מי מוצר.

11. עיקרי התכנית

- א שינוי יעוד הקרקע משטח פרטי פתוח, שטח למבני משק ושטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים ודרך.
- ב. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל התשתיות.

12. באור סימני התשריט

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. שטח צבוע פסים אלכסוניים אפורים | - | שטח למתקנים הנדסיים. |
| ג. שטח ועליו קווים עבים אלכסוניים בצבע שחור | - | רצועת צנרת תת קרקעית. |
| ד. שטח צבוע סגול | - | אזור תעשייה (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק | - | שטח למבני משק (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| ז. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - | שטח חקלאי (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע תכלת | - | נחל (במצב מאושר). |
| י. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק | - | שטח לבית עלמין (במצב מאושר). |
| יא. שטח צבוע חום בהיר | - | דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יב. שטח צבוע ורוד | - | הרחבת דרך. |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - | מספר הדרך. |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - | קו בנין קדמי, במטרים. |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - | רוחב דרך, במטרים. |
| טז. קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט | - | גבול גוש. |
| יז. קו ירוק דק | - | גבול חלקה רשומה. |
| יח. מספר מוקף בעיגול ירוק | - | מספר חלקה רשומה. |
| יט. קו אדום מרוסק | - | קו בנין. |

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. התכליות לפי אזורים

- א. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד להקמת מתקן הנדסי להתפלת מים מליחים, לרבות כל השרותים הנלווים הקשורים להפעלה תקינה של הנ"ל.
- ב. שטח למעבר צנרת תת-קרקעית - שטח המיועד למעבר קווי צנרת ותשתית תת קרקעיים, לצורך פליטת תמלחת ממתקן ההתפלה לים. לא ישונו יעודי הקרקע המאושרים בתחום שטח זה.
- ג. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון ומערכות תשתית תת קרקעיות. בתחום השטח ינטעו עצים, כדי ליצור חייץ ירוק סביב המתקן.

15. לוח זכויות והוראות בניה

מרווחים			גובה הבנין בקומות	שטחי שירות	שטח בניה למטרות עקריות	יעוד
אחורי	צדדי	קדמי				
0 מ'	0-4 מ'	כמסומן בתשריט	בהתאם לנספח הבינוי	-	2980 מ"ר	שטח למתקנים הנדסיים

הערות: קווי הבנין האחוריים והצידיים החל ממבנה מס' 7 ומערבה יהיו בין 0 מ' ל-4 מ'.

16. תכנית בינוי

- נספח הבינוי המצורף לתכנית זו יהיה מחייב לגבי הבניה בחזית המגרש לכיוון כביש מס' 2 עד למבנה מס' 7. נספח הבינוי הנ"ל יהיה מנחה לגבי המבנים והממברנות החל ממבנה מס' 7 ומערבה.
- לפני הוצאת התרי בניה תוגש תכנית בינוי למתחם שבו נמצא המבנה המבוקש לבניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לפיתוח השטח.
- תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

17. תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ב. בהיתר הבניה יצויין כי הרעש ממתקן ההתפלה, יעמוד בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"ן.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע נטיעות וטיפול נופי כלפי כביש מס' 2 בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית.

18. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. כללי

במסגרת הבקשה להיתר בניה תנתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לדרך מס' 2 ויושם דגש על השתלבותם בסביבה, ככל שניתן.

ב. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר.

ג. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ד. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ה. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

19. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי בניה.

20. תשתיות

א. קווי הולכת המים של מתקן ההתפלה

1. קווי ההולכה אל מתקן ההתפלה וממנו יהיו תת קרקעיים.
2. סטיה מקביעה זו תהווה סטיה ניכרת, כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 (סעיף 2-19).
3. עומק מינימלי של הצינור בתחום המקטע היבשתי יהיה 80 ס"מ.
4. עומק מינימלי של הצינור בתחום המקטע הימי יהיה 100 ס"מ.
5. קוטר צינור המוצא לים לא יפחת מ-24".
6. סילוק הזרמים מהמקורות המפורטים בטבלה שבסעיף 2.ב.20 שלהלן, יהיה דרך צינור מוצא ימי שאורכו לא יפחת מ-300 מ' ושקצהו מותקן מפזר.
7. הנחת הצנרת תיעשה בפיקוח אגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה.

ב. קיבולות המתקן

הקיבולות המכסימליות של מתקן ההתפלה ושל ספיקות הזרימות בצינור:

1. מי גלם הנכנסים למתקן - 20 מלמ"ק/שנה.
2. הספיקות של כל מקורות ההזרמה הקיימות והמתוכננות דרך מוצא

הערות	כמות מים שנתית (מלמ"ק)		ספיקה מכסימלית (מק"ש)		מקור
	עתידיה	בפועל	עתידיה	בפועל	
ספיקה רציפה	4.20	2.45	480	280	רכז מי מתקן מעגן התפלה
ספיקה רציפה	0.26	0.26	30	30	רכז מי מתקן התפלה ע"ש מנחם קנטור
ספיקה רציפה בפולסים של שאיבות משאבה כל חצי שעה	0.88	0.44	100	50	מי המכון הימי
מותנה בקבלת היתר מאגף ים וחופים				בוטל	גלישות מי בריכות הדגים
כ-18 ימים	0.46	0.46	1,000	1,000	הורקת בריכות הדגים
כ-30 ימים	0.17	0.17	200	200	מים לצורך שליית הדגים

ג. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

ד. מים

אספקת המים לבנינים (שלא לצרכי התפלה) בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים
של המועצה האיזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ה. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית,
תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות
שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ז. תיקשורת

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברת בזק.

ח. מיקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור
הג"א.

ט. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'

4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית.

5. קווי חשמל מוצעים בלבד, בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים. סטיה מקביעה זו תהווה סטיה ניכרת, כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002 (סעיף 2-19).

21. תכנית ניטור, הזרמות ומדידות מפלסים

- א. 1. הזרמת מי הרכו בצינור לים תלווה בתכנית ניטור סביבתית שתופעל לכל אורך תקופת הפעלת המתקן, על חשבון היזם ובאחריותו.
2. תכנית הניטור תאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, תוצאות הניטור יפורסמו בדו"ח שנתי.
3. המשרד לאיכות הסביבה יוכל לפנות לועדה למתן היתרי הזרמה לים ולבקש שתדון בממצאי תכנית הניטור, הועדה למתן היתרי הזרמה לים תוכל לשנות את תנאי היתר ההזרמה ולאשר שינויים בתכנית הניטור ובתדירות הניטור, כפוף לממצאים.
4. תכנית הניטור ודו"חות הניטור אביב-סתיו 2006, יצורפו כמסמך נלווה לתכנית.
5. היזם יודיע למשרד לאיכות הסביבה ולאגוד ערים חדרה על כוונתו לבצע שינויים באופן פעילות המתקן. בסמכות המשרד יהיה להוסיף הנחיות מתאימות לתכנית הניטור המלווה.

ב. לא תותר הזרמת חומרים אורגניים ממתקן ההתפלה בצינור אל הים. מי השטיפות יוזרמו אל בריכות הדגים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. תוצאות מדידות מפלסי מי התהום בקידוחים להתפלה יהיו זמינים לרשות הטבע והגנים ולמשרד לאיכות הסביבה. במקרה של שינויים במפלס שיכולים להשפיע על ערכי טבע, ניתן יהיה לבצע שינויים בתפעול מערך הקידוחים, בתיאום עם רטייג והשירות ההידרולוגי.

22. תנאים בהיתר הבניה

א. היתרי בניה למתקני התפלה יאושרו על ידי איגוד ערים חדרה בתיאום עם אגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה.

ב. היתר הבניה לצינור המוצא יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

23. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

24. נגישות לחוף הים

אין בתכנית זו כדי למנוע מהציבור גישה סבירה לחוף פתוח לציבור ומעבר לאורך החוף.

25. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

קיבוץ מעגן מיכאל
 קיבוץ מעגן מיכאל / מעגן מיכאל
 אגש"ח מס' 5-000451-57
 07

יוזם התכנית:

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל

בעלי הקרקע:

יצחק פרוינד
 יעוץ, תכנון וקבלת פרויקטים בע"מ

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1352/א/19/כ/14/19/16
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 16.12.08, כאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס. 1352/א/19/כ/14/19/16
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5846
 מיום 4.9.08

הודעה על אישור תכנית מס. 1352/א/19/כ/14/19/16
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. 5950
 מיום 12.5.09

מספרינו: (45/D/18)
 תאריך: 4.8.02
 תאריך עדכון להפקדה: 18.5.08, 25.2.08, 14.11.06, 20.12.04, 24.10.04, 24.12.03
 תאריך עדכון למתן תוקף: 26.1.09