



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: זבולון

תחום שיפוט מוניציפאלי: זבולון.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת גובית

תכנית מפורטת מס' זב/203

המתייחסת לתכנית המתאר של כפר חוואלד – תמ"מ 6/2

1.2 מקום התוכנית: ליד כפר חוואלד.

נ.צ. מרכזי:	צפון	740975	213150
-------------	------	--------	--------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
10389		5 4 3

1.3 שטח התכנית: 3.27 דונם המדידה בשיטה גראפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מחוז חיפה רחוב פלי"ם 15 חיפה טלפון 33095 טל' 8630855 פקס 8645537

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 ומתייחסת לתכנית המתאר של כפר חוואלד תמ"מ 2/6. הדרך לאתר היא המשכה של דרך מספר 5 שבתכנית תמ"מ 2/6 וצנרת המים והפיקוד שבתכנית זו עוברת גם היא בתחום התכנית הסמוכה, תכנית המתאר המופקדת של זבולון - זב/24 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: שמורות וגנים לאומיים / מרקם שמור משולב

יעוד הקרקע לפי תשריט אזורי תכנון: מרקם שמור ארצי

יעוד הקרקע לפי תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה.

תכניות מתאר ארציות אחרות:

תמ"א 22 - התוכנית תואמת ואינה חלה בתחומה.

תמ"א 8 – ייעוד הקרקע הוא "גן לאומי מוצע".

ת.מ.מ. 6 - יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שמורת טבע.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 מסמך מחייב

ג. תשריט תנוחה של הבריכה בקנ"מ 1:250

ד. נספח תשתיות א- מסמך מחייב - חתכים לדרך טיפוסית - קנ"מ 1:25

ה. נספח תשתיות ב - מסמך מחייב - קווי תשתית בין תחנת גובית לבריכת גובית. - קנ"מ 1:1250

ו. נספח קווי מים לישובי הסביבה - מסמך מנחה

ז. נספח נופי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11.2.04	1
8.7.04	2
3.5.05	3
26.6.06	4
10.7.06	5
12.11.06	6
1.4.08	9

עידכון 7	13.7.08
עידכון 8	18.8.08

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
מגורים	שטח צבוע בצהוב ועליו משבצות בצבע שחור
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
גן לאומי	שטח צבוע ירוק ועליו משבצות בצבע חום כהה.
הנחיות מיוחדות	פסים אלכסוניים בצבע ירוק (גוון 104 אוטוקאד)
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע בצבע חום
תא שטח	מספר בן שלוש ספרות בתוך מלבן בצבע כחול
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע כחול
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
גבול שטח עתיקות	קו מרוסק (קו נקודה קו) בצבע סגול.
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
חקלאי ביעוד מפורט ושמורת טבע בייעוד מתארי	3.27	100		
גן לאומי/הנחיות מיוחדות			3.27	100
סה"כ	3.27	100	3.27	100

פרק 2: מהות התכנית מטרתה, ועיקרי הוראותיה

2.1 מהות התכנית:

התכנית תאפשר הקמת בריכת מים שתספק מים בגרביטציה לכפר חוואלד, ראס עלי, וצרכנים נוספים. הבריכה תקלוט מים שיוזרמו אליה בסניקה מתחנת גובית שתוקם בתחתית כפר חוואלד ליד כביש הכניסה לכפר.

2.2 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי של "מקורות".

2.3 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הנחיות מיוחדות למתקן הנדסי ודרך בתחום גן לאומי.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

2.4 נתונים כמותיים עיקריים:
התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים בלבד.

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 הנחיות מיוחדות לתא שטח 101:

- א. השטח ישמש לבריכה לאגירת מים בנפח 2,000 מ"ק לצרכי אספקת מים ליישובי הסביבה וכל הכרוך בזאת על פי צרכי חברת "מקורות" כגון: מבנה חשמל ופיקוד, מבנה הפלרה אנטנת פיקוד ובקרה.
- ב. בנוסף לבריכת האגירה תותר בעתיד במידת הצורך הקמת מבני עזר ומתקנים הנדסיים ומערכות שונות שיידרשו לתפעול האתר.
- ג. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ד. 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.
- ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים ליישובים. לא תותר הקמת מערכות אנטנה סלולארית על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר באתר.

3.1.2 הנחיות מיוחדות לתא שטח 102:

- א. הדרך המובילה לאתר תהיה ברוחב 4 מטר ותבוצע מקרקע טבעית מהודקת.
- ב. צנרת המים והחשמל תוטמן לאורך הדרך בתת הקרקע על פי נספח התשתיות המצורף. סגירת החפיר המיועד להנחת התשתיות יעשה מקרקע מקומית בלבד.
- ג. הדרך תשמש לצורך גישה למתקן הנדסי בגן לאומי ולמעבר רכב של מתפעלי האתר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

יעוד	גודל מגרש מ"ר במ"ר	קווי בניין במטרים	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימאלי באחוזים במטרים				גובה בנייה מכסימלי	
			שימושי שירות		תכנית מכס'	סה"כ		
		בכל החזיתות	מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	מספר קומות	במטר תחתית 141.0 מטר
הנחיות מיוחדות לתא שטח 101 ביעוד גן לאומי	1015	3	מעל מפלס כניסה 40%	תחת מפלס כניסה -	מעל מפלס כניסה 20%	תחת מפלס כניסה -	1	8
			מעל מפלס כניסה 406 מ"ר	תחת מפלס כניסה -	מעל מפלס כניסה 203 מ"ר	תחת מפלס כניסה -	60%	
			מעל מפלס כניסה 609 מ"ר	תחת מפלס כניסה -	מעל מפלס כניסה 609 מ"ר	תחת מפלס כניסה -	60%	

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
 - א. 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.
 - ב. זיהום אויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. יחייבו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. תשתיות:

- קוי המים והחשמל יבוצעו בהתאם לנספח תשתיות מצורף.
1. מים: הבריקה אוגרת מים שמגיעים אליה בסניקה מתחנת גובית שנמצאת במרחק קילומטר וחצי ממנה. הבריקה מספקת מים לצרכנים (כפרים בסביבה) בגרוויטציה. אספקת המים בסניקה תעשה באמצעות צינור מים וקו פיקוד, שיעברו בתחום הדרך, ויבוצעו על פי נספחי התשתיות המצורפים לתכנית. הנספחים הללו הינם חלק מהתכנית. טיב המים ומקורו יאושרו על ידי משרד הבריאות.
 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. חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 והמינימליים 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. עודפי חפירה: לא תותר שפיכת עודפי חפירה מחוץ לקו הכחול של התכנית, עודפי עפר יפוגו לאתר מוסדר כחוק.

7. פיקוח: העבודות ילוו בפיקוח צמוד של רשות הטבע והגנים. לאחר ביצוע העבודות השטח ישוקם לשביעות רצונה של רשות הטבע והגנים.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה ינהגו בהם על פי חוק.

3. רישום: תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

4. תנאים להיתר הבניה:

- א. אישור משרד הבריאות למבנה ההנדסי של הבריכה וסביבת המיגון.
- ב. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר יהיה אישור תכניות כוללות לדרכיס, מיס, ניקוז וחשמל עיני הרשויות המוסמכות לכך.
- ג. הוצאת היתר בנייה מותנית באישור שר החקלאות. לגריעת שטח הבריכה משמורות היער על פי פקודת היערות.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. עתיקות: הדרך המובילה לאתר הבריכה נמצאת בתחום שטח עתיקות. לא תותר כל עבודה בתחום הדרך ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

רשות העתיקות אינה מתנגדת לתכנית. עם זאת על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 במידה ויתגלו בשטח שבנדון עתיקות, יהיה על "מקורות" להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעת אחרת מרשות העתיקות.

על מקורות ליידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון. אישור זה אינו פוגע בהכרזת המקרקעין כאתר עתיקות.

7. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית - או קבלת פטור מהנ"ל.

8. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התוכנית תבוצע בשלב אחד.

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

4.3 מגבלות בנייה: אין מגבלות בניה בקרבת המתקן.

פרק 5 - חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

מנכ"ל רמת השרון, חברת הנדסה הנדסית
מדינת ישראל, מנהל תכנון, ק"מ
מיקוד 51557

חתימת המתכנן:

אישורי הוועדה המקומית:

הודעה על המקדת תוכנית מס	203/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס	5717
מיום	11.9.07

משרד הפנים מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה תשמ"ה-1965	
אישור תכנית מס	203/25
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום	2.4.08
לאשר את התכנית	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס	702/05
פורסמה בילקוט הפרסומים מס	6004
מיום	13.10.09

אישורי הוועדה המחוזית:

אחרים:

תאריך: