

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0916791

תחנת שאיבה "פנטגון החדשה" בקרית מוצקין

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2023

לאשר את התוכנית

13/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005104366/310>

דברי הסבר לתכנית

תאגיד המים והביוב פלגי מוצקין מבקש להגדיל ולחדש את תחנת שאיבה הישנה "פנטגון" הנמצאת בגן העצמאות בקרית מוצקין.

התחנה המוצעת מבטלת ובאה במקום שתי תחנות שאיבה ישנות הנמצאות ברח' "יששכר" ובצומת רחובות "אויסקין" ו"אהרון".

האזור כולו עומד בפני הרחבה ניכרת של מגורים והתחנה המוצעת תיתן פתרון לסילוק הביוב. בנוסף, התכנית מסדירה סטטוטורית את ייעוד רחובות "המגינים" ו"רמב"ם" המאושרים כשבילים להולכי רגל ל"דרך משולבת" המתירה מעבר כלי רכב בהם לרבות צורך גישה לתחנת השאיבה המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תחנת שאיבה "פנטגון החדשה" בקרית מוצקין
		מספר התכנית	352-0916791
1.2	שטח התכנית		3.610 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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

קריות

קואורדינאטה X

207356

קואורדינאטה Y

749005

1.5.2 תיאור מקום

רחובות המגינים ורמב"ם.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	המגינים		
קרית מוצקין	רמב"ם		

שכונה

"פנטגון"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10428	מוסדר	חלק	265-266	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

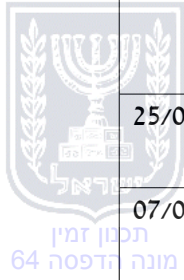
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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
חפ/805	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית חפ/805	327	398		07/01/1954
ק/225	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית ק/225.	1846	2318		17/08/1972



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				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מחייב חלקית	1: 500	40	05/12/2023	אפיק פלג	13: 16 05/12/2023	חוות דעת סביבתית	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	14/03/2021	דוד ילוז	21: 26 14/03/2021	תכנית רקע עירונית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	05/12/2023	דוד ילוז	07: 52 05/12/2023	פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/01/2024	דוד ילוז	16: 06 08/01/2024	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	18/02/2024	דוד ילוז	14: 00 18/02/2024	נספח נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/11/2023	יעקב מאור	10: 44 28/11/2023	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

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	1-800-800-232		

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	החשמונאים (1) ס	12	1-800-800-232		taba@taba.co.il

(1) כתובת: החשמונאים 12, קרית מוצקין.

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		taba@taba.co.il
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		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 השאיבה "פנטגון" הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מתקנים הנדסיים".

ב. התחנה תתוכנן כ"תחנה באזור רגיש מבחינת קרבה למגורים" וקביעת הוראות בהתאם לכך.

ג. הסדרה סטטוטורית של רחובות "המגינים" ו"רמב"ם" המאושרים כשבילים להולכי רגל ל"דרך משולבת" המתירה בהם מעבר כלי רכב לרבות לגישה לתחנת השאיבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך משולבת	200
שביל	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל הולכי רגל + משעול	2,717	75.27
שטח ציבורי פתוח	892.9	24.74
סה"כ	3,609.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	2,626.04	72.73
מתקנים הנדסיים	868.01	24.04
שביל	116.57	3.23
סה"כ	3,610.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים נילווים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות התחנה תהייה בהגדרה של "תחנה באזור רגיש מבחינת קרבה למגורים" ולצורך כך ינקטו לכל הפחות הפעולות הבאות: 1. יידרש לתכנן בורות נפרדים לכל משאבה וציוד שאיבה נפרד לכל בור שאיבה. 2. ציוד השאיבה בכל בור ייתן מענה מלא לשאיבה בשעת שיא, ללא תלות בבור האחר. 3. בתחנה תהיה מערכת לניטרול ריחות. 4. מבנה התחנה יהיה אטום לחלוטין ולא תהיה יציאת אוויר כלשהיא אלא רק לאחר טיפול במערכת ניטרול ריחות. 5. בתחנה יהיה גנרטור לגיבוי, הגנרטור יהיה מושתק לחלוטין. 6. בכל תקלה בבור שאיבה אחד, הבור האחר וציוד השאיבה בבור האחר, יתנו מענה מלא, לספיקת שעת השיא. 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. 8. פתחי האוורור של התחנה יהיו לכיוון צפון. 9. תותר חניה ותשתיות תת קרקעיות.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב למיניהם, מעבר הולכי רגל, גינון, חניה ותשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
								עיקרי	עיקרי				
3	3	3	0	3	1	7	60	600	350	868	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 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות

6.1 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

הנחיות כלליות לשלב הבניה :

1. בתחילת העבודות, כולל עבודות חפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות שיצורף לבקשה להיתר בניה. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיופעלו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיסיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
2. מערומי העפר ימוקמו הרחק ככול הניתן משולי האתר הסמוכים למגורים ו/או פעילות אדם רציפה.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

טיפול נופי -

מבנה התחנה יעוצב באופן שישתלב, ככול האפשר, במבני המגורים שבסביבה. בגבול התחנה יינטעו עצים בוגרים אשר יפחיתו את נראות התחנה מסביבתם.

6.3 ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
5. שטחים ציבוריים פתוחים: התכנון יבטיח קליטה, השחייה 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.
6. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 הפקעות ו/או רישום

תחום תחנת השאיבה מיועד להפקעה ולרישום ע"ש העירייה עפ"י סעיפים 188-190 לחוק.

6.5 תנאים בהליך הרישוי

1. יצורף דו"ח אשר יציג ת כל האמצעים המתוכננים למניעת פליטת מזהמים ופיזור ריחות לסביבה ובכלל זה מערכת האוורור, מערכת לטיפול בריחות, אופן האיסוף, אצירה וסילור גבבה, נוהלי תחזוקה ובקרה וכו', ולהוכיח שלא יגרמו מטרדי ריח ממתקן זה. תתקבל התייחסות איגוד ערים אזור מפרץ חיפה-הגנת הסביבה לדו"ח האמור.
2. צרוף נספח ביצוע לשלב העבודות כאמור בס' 6.1.
3. צרוף נספח אקוסטי, שתתקבל לגביו חו"ד איגוד ערים - אזור מפרץ חיפה - הגנת הסביבה.
4. צרוף נספח נוף ערוך ע"י אדריכל נוף שיציג את האמצעים לטיפול ולהסתרה נופית ולשילוב התחנה בסביבתה.
5. קבלת חו"ד משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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	

7.2 מימוש התכנית

