

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – שפלת הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי – המועצה המקומית כאבול

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/5071 ותכ' ג/3693

תכנית מס' ג/11177 "תחנת שאיבה ראשית לשפכים בכאבול"

ת ק נ ו נ

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/11177/ תחנת שאיבה ראשית לשפכים בכאבול והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל. התשריט הינו בקני"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. שם בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, נצרת עלית, קריית הממשלה, ת"ד 580, טל' 06-6558211

3. שם היוזם:

המועצה המקומית כאבול
טל' 04-9946396 פקס' 04-9945818

4. שם עורך התכנית:

עמוס דנק - מהנדס יועץ - רשיון מס' 2179
רח' הגליל 47, חיפה
04-8227579, פקס 04-8221854

5. מסמכי התכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון
1965 - מוקד תכנון והכניה תשכ"ה
אישור תכנית מס. 11177
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 06.11.00... לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

6. השטח הנכלל בתכנית:

כ- 761 מ"ר

7. תאור מיקום התכנית:

כאבול -

8. הקרקעות הכוללות בתכנית:

גושים

חלקות

96, 97 (חלק)

19609

הודעה על אישור תכנית מס. 11177
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4978
מיום 16.4.01

9. מטרות התכנית : שינוי יעוד קרקע משטח מיועד למבני ציבור לשטח מיועד למתקן הנדסי – תחנת שאיבה ראשית לשפכים מס' 1.

10. גבולות התכנית : בהתאם למוראה בקו כחול על גבי התשריט

11. באור סימני התכנית :

<u>הבאור</u>	<u>הסימן</u>
1. גבול התכנית	קו כחול עבה
2. גבול תכנית מתאר מאושרת ג5071/	קו כחול עבה מקוטע
3. שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
4. שטח מיועד למתקנים הנדסיים	שטח צבוע סגול מותחם שחור
5. שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון
6. דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בצבע חום
7. גבול ומס' חלקה רשומה	קו עגול ומס' בצבע ירוק רצוף
8. גבול ומס' חלקה לביטול	קו ועגול בצבע ירוק מקוטע
9. גבול ומס' מגרש מוצע	קו ועגול בצבע שחור
10. גבול גוש ומספרו	קו שחור רצוף עם משולשים קטנים עליו
11. מס' דרך	מספר בריבוע עליון של העיגול
12. קו בנין	מספר בריבוע צדדי של העיגול
13. רוחב דרך	מספר בריבוע התחתון של העיגול

12. הפקעה ורישום : השטח המיועד לתחנת שאיבה יופקע בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה1965- וירשם על שם המועצה המקומית

13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה לגבי השטח שעליה היא חלה שינוי לתכנית ג3693/ ולתכנית מתאר של כאבול מס' ג5071. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

14. שימוש בקרקע : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. רשימת התכליות : שטח למתקן הנדסי ייעודו הינו תחנת שאיבה ראשית לשפכים בכאבול.

16. חלוקה חדשה : א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות

כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה, לצורך הרשמה בלשכת רשם המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.

17. הוראות בניה:

טבלת זכויות הבניה

מרווחים	שטח	מס' קומות	גובה מקסימלי	סה"כ שטחי בניה %	אחוזי בניה שטח עיקרי	אחוזי בניה שטח שירות	אחוזי בניה מתחת למפלס הכניסה	אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה	שטח המגרש	מס' מגרש	יעוד השטח
קדמי צ	%										
לפי תשריט	20%	2	3 מ'	25%	20%	5%	5%	20%	761	ב	מתקן הנדסי
3											

הגובה נמדד מקרקע טבעית.

הערה:

תנאי להוצאת היתר בניה הוא ביצוע התשתיות.

18. תשתיות:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך על תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

19. חשמל:

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי 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 כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה, פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

22. ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

23. תנאים להגשת בקשה להיתר: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזמים להגיש תכנית בינוי הכוללת תנוחה ופריסה של המתקנים/המבנים השונים בשטח, פירוט תפקידם ותפקודם של המבנים השונים ותכנית, לפיתוח ויצוב נופי לאישור הועדה המקומית.

ב. בקשה להיתר בניה תומצא לחוות דעת מוקדמת ולאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה יהיה אישור משרד הבריאות בדבר התאמת פיתרון הקצה לקליטת שפכי הישוב.

24. הנחיות לאיכות הסביבה:

1. מיקום:

1.1 תחנת השאיבה תותאם לסביבה בה היא ממוקמת הן מבחינת מיקום והן מבחינת חזות. חומרי הגימור יהיו נאים. התחנה תשולב עם גינות.

2. מבנה התחנה:

2.1 כל מתקני תחנת השאיבה (כולל מגוב מכאני ומיכלי גבבה) יהיו בתוך מבנה סגור. המבנה יהיה מאוורר יכלול אמצעים כנגד הצטברות גזים.

2.2 סביב התחנה תוקם גדר שלא תאפשר כניסה למעט למפעילי התחנה. דרך הגישה לתחנה צריכה להיות סלולה ופנויה. התכנון יעשה כך שיקל על הפינוי השוטף של הגבבה.

2.3 התחנה תכלול מעקף למגוב המכאני שיכלול אמצעי סינון, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה או תיקון במגוב המכני.

2.4 תאי השאיבה יתוכננו כך שבעת הצורך לטפל באחד או יותר ממרכיבי התחנה, התחנה תמשיך לתפקד באופן שלא יגרום למפגעים סביבתיים.

2.5 הבור הרטוב יהיה יצוק מבטון מזויין ויצופה בחומר עמיד בפני חלחול (דוגמת אפוקסי).

2.6 מערכת הביוב תתוכנן כך שתתאים לתכנית חירום לאגירת שפכים במקרי כשל בתחנת השאיבה שתתייחס לאפשרות אגירת שפכים בקווי הולכה ראשיים (ע"י סגירת המגוף בצינור כניסת השפכים לתחנת השאיבה בקווים גרביטציוניים) או כל אפשרות אחרת.

2.7 התחנה תתוכנן כך שבמידה ותהיה גלישת חירום היא תהיה קטנה ביותר.

3. ציוד התחנה

3.1 תחנת השאיבה תכלול משאבה רזרבית אחת לפחות, אשר ספיקתה לא תקטן מספיקת המשאבה בעלת הספיקה הגדולה ביותר בתחנה. משאבה זו תופעל מיידית במקרה של תקלה במשאבות המותקנות בתחנה.

3.2 תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר יכנס אוטומטית לפעולה מיידית בזמן תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל הדלק לגנרטור יאוכסן במאצרה תקנית (עפ"י תקנות המים, מניעת זיהום מים מתחנת דלק 1997) שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.

3.3 המערכות המופעלות בתחנה יהיו מוגנות מפני סתימות: מגוב מכני אוטומטי מתאים, מגרסה וכד'.

3.4 יתוכננו לבצוע כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים כך שהתחנה לא תהווה מפגע ריח ביניהם:

- א. מערכת אוורור שתמנע הצטברות גזים ושליטה על כל האוויר היוצא מהמבנה.
- ב. מערכת סינון לקליטת ולטיפול באוויר היוצא מהמבנה למניעת פליטת ריח.
- ג. יש לתכנן פתרון להפחתת פליטת אוויר לא מבוקר מהמבנה היוצא בזמן פינוי הגבבה, (למשל אחסון הגבבה בחדר נפרד, הפרדה בוילון, או כל אמצעי מתאים אחר).

4. הפעלת התחנה:

4.1 מפעיל התחנה ידאג לתחזוקה של כל מרכיבי המערכת בתחנה, כך שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים כגון מטרדי ריח, דגירת יתושים, גלישות לסביבה וכד'.

4.2 מפלסי הרעש במבנים הסמוכים ביותר לתחנה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור החירום), כל מפלס הרעש המותר לשעות הלילה ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

4.3 עצמת הריח בגדר התחנה לא תעלה על דרגה 1.

4.4 התחנה תחובר אלחוטית למקור המאויש 24 שעות ביממה אשר מסוגל לשגר אנשי מקצוע לטיפול בכל כשל בתחנה, העלול לגרום מטרד סביבתי (גלישת שפכים, מטרדי ריח, רעש וכד').

4.5 פינוי מיכלי הגבבה יעשה לפחות אחת ל-48 שעות.

4.6 פסולת התחנה תפונה לאתר מאושר.

4.7 על שער הכניסה לתחנה יוצב שלט המפרט את שמות ומספרי טלפון של האחראים להפעלתה ואחזקתה במקרה חירום.

5. אישור התכניות המפורטות :

5.1 היזם יעביר למשרד איכות הסביבה ולמשרד הבריאות תכניות מפורטות ומפרט טכני לבצוע, יושם דגש על אמצעים למניעת רעש וריח מחוץ למבנה התחנה.

5.2 מתן טופס ארבע מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה על התכניות והמפרט המזכרים לעיל.

5.3 תנאי למתן היתר בניה, ביצוע ההנחיות הסביבתיות כפי שמפורט בסעיף 24 ובאישור משרד לאיכות הסביבה.

טבלת שטחים

קיים			מוצע		
אחוז	השטח		אחוז	השטח	היעוד
100%	761	שטח לבניני ציבור	100%	761	שטח מתקן הנדסי
100%	761	סה"כ מ"ר	100%	761	סה"כ מ"ר

תאריך : 10.01.01

מועצה מקומית כאבול
עלי ניאון
رئيس م.م. كا بول

חתימת היוזם

איג' עמוס דנק
ת.ד. 3280
חיפה מיקוד 31032

חתימת עורך התכנית