

מחוז צפון, נפת עכו
מרחב תכנון מקומי - "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית מטה אשר

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 9016/16
הודעה המוקדמת לתכנון ובניה החליטה
ביום 28/06/04 לאשר את התכנית.

תכנית מתאר מס' ג/9016

תחנת משנה כברי

הודעה על אישור תכנית מס. 9016/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347
מיום 30/11/04

יוזמי התכנית: חברת החשמל לישראל
ת.ד. 10 חיפה 31000
טל': 04/8183503, פקס': 04/8183573

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
דרך קריית הממשלה, נצרת-עילית.
טל': 06/6558211

עורך התכנית: א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים
רח' אסתר רבין 58, חיפה.
טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873

תאריך: יולי 1997.

תאריך עדכון: 29 מרץ 2004.

תכנית מתאר מס' ג/9016

תחנת משנה כברי

מבוא לעיקרי התכנית:

1. תחמ"ש "כברי" הינה תחנת משנה פתוחה קיימת של חברת חשמל, הכוללת מבנים ומתקנים המשמשים לתפעולה.
2. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה אשר, בסמוך לשייח' דנון מזרחית לכביש כברי - כפר יסיף, כ-2.3 ק"מ דרומית לצומת כברי.
3. התכנית נועדה ליצור מסגרת תכנונית לפיתוח והרחבת התחמ"ש, ע"י קביעת תכליות, שימושים, הוראות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה.
4. שטח תחנת המשנה: 25,048 מ"ר.
5. אין מגורים קיימים או מתוכננים בטווח של 100 מ' מתחנת המשנה.

מחוז צפון, נפת עכו
מרחב תכנון מקומי - "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה אזורית מטה אשר

תכנית מתאר מס' ג/9016 תחנת משנה "כברי"

- 1. שם התכנית וחלות:** תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מס' ג/9016 - תחנת משנה "כברי".
בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 2. תחום התכנית:** גוש 18243, חלק מחלקות 26-30, 32, 33, 76, 88 (שהוחלף ל 97).
- 3. מיקום התכנית:** הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה אשר, סמוך לשייח' דנון מזרחית לכביש כברי - כפר יסיף, כ-2.3 ק"מ דרומית לצומת כברי.
- 4. שטח התכנית:** 25,048 מ"ר.
- 5. יוזמי התכנית:** חברת החשמל לישראל בע"מ. ת.ד. 10 חיפה 31000
טל': 04/8183503, פקס': 04/8183573
- 6. בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל – מחוז צפון. דרך קריית הממשלה, נצרת-עילית.
טל': 04/6558211
- 7. עורך ומגיש התכנית:** א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים. רח' אסתר רבין 58, חיפה.
טל' 04/8348705, פקס' 04/8343873.
- 8. מסמכי התכנית:**
- 7 דפי הוראות בכתב.
 - גיליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1,250 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
 - חוות דעת סביבתית – מסמך מחייב, למעט איור מס' 4 (סידור כללי של התחמ"ש).
- 9. יחס לתכניות אחרות:** על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכניות מתאר - תמ"מ/2 (מחוז צפון), ו-ג/3874 (כברי). בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו. תכנית גובלת: ג/7405 - שיח דנון.

10. מטרות התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחמ"ש פתוחה כברי ע"י:
1. קביעת תכליות, שימושים, הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בניה לתחנת משנה פתוחה.
 2. קביעת הנחיות לפיתוח שטח התכנית.
 3. קביעת תוואי דרך גישה זמנית לתחמ"ש.
- ב. שינוי ייעוד הקרקע מ"אזור חקלאי" - ל"שטח לתחמ"ש", ל"שטח פרטי פתוח" (שפ"פ), ול"דרך גישה זמנית".
- ג. הקלה בקו בניין של דרך מס' 70 מ-80 מטר ל-55 מטר מציר הדרך.

11. רשימת יעודים ותכליות:

א. שטח לתחמ"ש:

השטח ישמש להקמה ותפעול תחנת משנה של חברת החשמל להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המתקנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת. המתקנים הראשיים בתחמ"ש כוללים בתי פיקוד, מסדרים חשמליים במבנים סגורים ו/או פתוחים ומבנים תפעוליים. המתקנים המשניים כוללים פורטלים, עמודים וגדרות, מסדרי חשמל קבועים וניידים, מיכלי מי כיבוי, משאבות, דרכים פנימיות, סוללות עפר, ביתן שומר וכל מבנה או מתקן הדרוש להפעלה תקינה של התחנה.

ב. שטח פרטי פתוח:

שטח המיועד לגינון ושתילה התורמים לעיצוב החזית הנופית של גדר התחמ"ש ולאחזקתה.

ג. דרך גישה זמנית:

שטח המיועד לדרך גישה זמנית לתחמ"ש, עד שתוסדר דרך אחרת שתבוא במקומה.

ד. אזור חקלאי:

שטח בתחום התכנית המשמש ביום אישור התכנית כתחמ"ש, אך מיועד להפוך לשטח פתוח כשיועסקו מתקני החשמל הקיימים בו למבנים חלופיים חדשים בתחום התחמ"ש. שטח זה יועד לדרך בעתיד בתכנית מפורטת.

12. באור סימני התשריט:

- שטח לתחמ"ש – צבע סגול.
אזור חקלאי – פסים אלכסוניים בצבע ירוק, על רקע לבן.
דרך גישה זמנית – פסים אלכסוניים בצבע אדום ואפור לסירוגין.
שטח פרטי פתוח – צבע ירוק.
גבול תכנית – קו כחול כהה.
דרך קיימת / מאושרת – צבע חום.

13. טבלת ייעודי קרקע:

מצב מוצע		מצב קיים		הייעוד
% מהשטח	שטח במ"ר	% מהשטח	שטח במ"ר	
85%	21,282	-	-	שטח לתחמ"ש
5.87%	1,433	99.9%	25,018	חקלאי
8.4%	2,117	-	-	שטח פרטי פתוח
0.8%	216	-	-	דרך גישה זמנית
-	-	0.1%	30	דרך קיימת
100%	25,048	100%	25,048	סה"כ

14. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה											ייעוד האזור	
קווי בניין:			תכנית קרקע מרבית	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הכניסה		שטח מעל מפלס הכניסה			שטח מגרש במ"ר
אחור	צדדי	קדמי					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	10% משטח המגרש	12.0 מ' + 5 מ' קומה תת-קרקעית.	3 קומות מעל מפלס כניסה + קומה אחת תת-קרקעית	2,050 מ"ר עיקרי + 550 מ"ר שרות.	עד 550 מ"ר, על חשבון שטח מעל מפלס כניסה.	עד 2,050 מ"ר, על חשבון שטח מעל מפלס כניסה.	550 מ"ר שרות	2,050 מ"ר עיקרי	21,282	שטח לתחמ"ש

הערה: מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין זכויות הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ולהגשת היתר בניה כחוק.

15. השימוש בקרקע:

- לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- השטח החקלאי המסומן בתכנית יפונה מכל שימוש של תחמ"ש למעט דרך הגישה לתחמ"ש שתהיה דרך זמנית.
- הדרך הזמנית המוצעת תבטל עם סלילה בפועל של דרך גישה אחרת, שתתוכנן במסגרת התכנית המפורטת לדרך 6/70.
- השטח הפרטי הפתוח מיועד לבניית גדר וגיבון לצורכי הסדרת הנוף.

16. חניה:

החניה בתחום המגרש תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983.

17. שירותים כלליים:

- א. ניקוז ותיעול: ע"י חלחול, תעלות פתוחות וצינורות ניקוז, לשביעות רצון רשות הניקוז.
- ב. ביוב: היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אספקת מים: מרשת המים של מקורות, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. אשפה: אגירה וסילוק אשפה לפי הוראות המועצה האזורית "חבל אשר". לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה.
- ה. הידרנטים: היתר הבניה יותנה בקבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי כבאות ולשביעות רצונם.
- ו. מניעת מפגעים סביבתיים: תחנת המשנה תוקם ותתופעל עפ"י הנחיות והמלצות חוות הדעת הסביבתית המצורפת לתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה ובכפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה. חברת החשמל תערוך מדידה של השדות האלמ"ג לאחר הפעלת התחנה בהספק מלא ותעביר התוצאות למשרד לאיכות הסביבה.

18. הפקעה ורישום לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם מועצה אזורית "חבל אשר".

19. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

20. מבנים קיימים:

הוראות הבנייה בתכנית זו, לרבות קווי בנין, מתייחסים לבנייה חדשה בלבד. קווי בנין למבנים קיימים, יהיו בהתאם למצב הקיים בשטח.

21. חלוקה ורישום:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקת קרקע עפ"י סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.

22. תנאים ושלביות להוצאת היתרי בנייה:

- א. בטרם הוצאת היתר בניה לבניה החדשה בתחום התכנית, יגיש היזם תכניות שילוט ותמרור (בזמן העבודה) לאישור מ.ע.צ, כמקובל.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הגשת כתב התחייבות של חברת החשמל לוועדה המקומית, עפ"י דרישתה, לפינוי מבנים ומתקנים המצויים בשטח החקלאי שבתחום התכנית, מיד לאחר הפעלת מבנה ו/או מתקן חלופי אליו יועברו המתקנים שיפורקו.
- ג. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית למבנה כלשהו, זולת למבנים ומתקנים חלופיים כמצוין בסעיף ב' שלעיל, כל עוד לא בוצע פינוי בפועל של המבנים והמתקנים המצויים בשטח החקלאי שבתחום התכנית אל המבנה החלופי שיאושר.

אילן איזן - אדוואקט ובונוה ערים
רשון מיסי 33422
רח' אסתר רבין 58, זניה, חיפה 30987
טל. 04-8348708, פקס. 04-8343873

חברת החשמל לישראל בע"מ
ד.