

מרחב תכנון מחוזי צפון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "יזרעאלים"

תוכנית מתאר ומפורטת מס' ג/ 13880
שינוי לתוכנית מפורטת מס' - משצ/ 19
מתקן טיפול בקולחין - אלון תבור

הוראות התוכנית

יעוד שטח למתקן מים לקירור יחידות יצור

בתחנת הכח "אלון תבור"

של חברת החשמל לישראל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 13880
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.9.05... לאשר את התכנית
הרצל גדלי
סמנכ"ל לתכנון י"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13880
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5147
מיום 19.9.05

מחזורח: 8	תאריך: 7/2005
עמוד מס' 1 מתוך 8 עמודים	

מרחב תכנון מחוזי צפון
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יזרעאלים
תחום שיפוט מ.א. עמק יזרעאל
שינוי לתוכנית מפורטת, משצ/ 19

מתקן טיפול בקולחין – אלון תבור

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 13880 "שינוי לתוכנית מפורטת מס' משצ/ 19 ולתוכנית מפורטת ג/ 11138 - מתקן מים - תחנת הכח אלון תבור (להלן: "התוכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו (להלן: "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

1.2 מקום התוכנית

הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת צפונית לקיבוץ דברת ולכביש מס' 65, בסמוך וגובל למאגר מים הקיים של קיבוץ דברת.

נ.צ. מרכזי: 729700,233200.

הקרקע הכלולה בתוכנית זו:

גוש	חלקות	חלקי חלקות
16923	-	2,3
16928	-	2
17020	-	2,5,9
16924	-	1-6

1.3 שטח התוכנית

שטח התוכנית 168630 מ"ר מדוד גרפית.

1.4 בעלי ענין

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית טל: 06-6558211
פקס: 06-6560521

יזם התוכנית

חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה 31000, טל': 04-8646201/2
פקס': 04-8646061.

עורך התוכנית

דוד בן ישי - מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה
טל' 04-8646201/2 פקס' 04-8646061.

תאריך: 7/2005	מהדורה: 8
עמוד מס' 2 מתוך 8 עמודים	

1.5 יחס לתוכנית אחרות

• תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע "שטח נוף כפרי פתוח" לפי תשריט הנחיות סביבתיות: אין רגישות.

• תמ"מ 2 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעוד קרקע "שטח חקלאי".

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת משצ/ 19 "קיבוץ דברת" אשר פורסמה לתוקף ביי"פ 3584 מיום 25.9.88 ולתוכנית מפורטת מס' ג/ 11138 אשר פורסמה למתן תוקף ביי"פ 5020 מיום 30.9.2001. בכל מיקרה של סתירה בין התוכנית לבין תוכניות אחרות, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית

- א. הוראות התוכנית, 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1: 2500 - מסמך מחייב.
 ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 500 - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית

הכנה - 1/2003
 עדכון 1 - 3/2003
 עדכון 2 - 9/2003
 עדכון 3 - 11/04
 עדכון 4,5 - 12/2004
 עדכון 6 - 1/2005

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- מאגר מי קרוך - שטח צבוע תכלת.
 שטח חקלאי - שטח צבוע ירוק לבן באלכסון לסרוגין.
 דרך חדשה/מוצעת - שטח צבוע אדום.
 דרך חדשה מוצעת שלב ב' - פסים שחורים ולבנים אלכסוניים על רקע אדום.
 מתקן טיפול במי קולחין - שטח צבוע תכלת סגול באלכסון לסרוגין.
 גבול תוכנית - קו כחול.
 גבול גוש - קו שחור עם משולשים.
 מספר חלקה רשומה - עיגול שחור עם מספר החלקה במרכזו.
 מספר מגרש - אליפסה שחורה עם מס' המגרש במרכזה.
 רוזטה: עיגול שחור הכולל: מס' כביש - רביע עליון
 רוחב כביש - רביע תחתון
 קו בנין - רביעים צדדיים.

1.10 טבלת שטחים

ממצב מוצע		ממצב מאושר		ייעוד
%	מ"ר	%	מ"ר	
-	-	1.03	1,740	שצ"פ
0.95	1,600	95.67	161,320	חקלאי
1.66	2,800	1.66	2800	דרך קיימת/מאושרת
2.93	4,940	-	-	דרך חדשה/מוצעת שלב ב
21.92	36,970	-	-	דרך חדשה/מוצעת
13.38	22,560	-	-	מתקן טיפול בקולחין
		-	-	מאגר מי קולחין
59.16	99,760	1.64	2,770	בית עלמין
100	168,630	100	168,630	סה"כ

מחזור: 8	תאריך: 7/2005
עמוד מס' 3 מתוך 8 עמודים	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית**

הקמת מתקן לטיפול במים, הנאגרים במאגר דברת הקיים, לצורך שידרוג איכות המים שימשו לאספקת מי קרור ליחידות ייצור החשמל בתח"כ "אלון תבור", המוקמות מתוקף תוכנית מתאר ארצית תמא/ 10 ב/ 9.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע תפעולית למתקן מים של חברת החשמל עבור קירור יחידות יצור בתחנת כח "אלון תבור" של חברת החשמל.
- הסדרת גישה לשטח מתקן המים על בסיס דרך חקלאית קיימת.
- קביעת הוראות בנייה ופיתוח לצורך הוצאת היתר בניה.
- מתן הנחיות סביבתיות.

פרק 3 - הוראות התוכנית**3.1 רשימת התכליות והשימושים****3.1.1 כללי**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.2 רשימת התכליות והשימושים**3.1.2.1 שטח למתקן מים**

ישמש להקמה ותפעול של מבנים ומתקנים שונים לצורך איסוף, שידרוג והזרמה של מים לקירור יחידות יצור חשמל בתח"כ "אלון תבור" של חברת החשמל. בשטח יותרו תכליות ומבני עזר שונים הבאים לשרת את המתקנים והמבנים, לרבות צנרות כניסה ויציאה, ביתן שומר, גדר היקפית, מתקני שידרוג מים, משאבות, מתקני בקרה, קשר וכו'.

3.1.2.2 שטח דרך ושטח דרך מצב סופי

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למבני דרך.

3.1.2.3 שטח למאגר מי קירור

ישמש לאגירת מי קירור על כל המתקנים והמבנים אשר יידרשו לכך מעת לעת.

3.1.2.4 תוואי רצועת קו דלק

אין לנטוע עצים בתחום הרצועה ואין לתכנן/לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, אלא לאחר תיאום עם תש"י וקבלת אישורה מראש ובכתב. כמו כן יש להרחיק מבנים 10 מ' לפחות מכל צד של צינור הדלק.

תאריך: 7/2005	מחזור: 8
עמוד מס' 4 מתוך 8 עמודים	

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			שטח בניה מקסימלי במ"ר					גובה בניה מקסימלי		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שדות	לכיסוי הקרקע (תכנית)		סה"כ	
מתקן מים	10000	5	5	5	805	-	805	-	705	805	3	18
מאגר מי קרור	10000	-	-	-	100	-	100	-	100	100	1	8 (מאגר מים)

- הערות: 1. תותר העברת זכויות בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס כניסה באישור הועדה המקומית.
2. תותר בניה במרתף עד עומק של 15 מ'.
3. מיכלים ומתקני צנרת לא יכללו בזכויות הבניה.
4. סה"כ שטח הבניה מתייחס לכל שטח התוכנית.

3.3 הוראות נוספות

3.3.1 הנחיות סביבתיות

3.3.1.1 חומרים מסוכנים: בשלב מתן היתר רעלים יש לקבל אישור מרכזת חומ"ס במשרד לאיה"ס, מחוז צפון, לנושא איחסון ושימוש בחומ"ס בשטח התוכנית לשם כך יומצאו לידי המשרד לאיה"ס.

- א. מפה סכמטית המפרטת את אזור אחסון מיכלי הכימיקלים וסוגי החומרים.
ב. טבלת כימיקלים שתכיל שמות כימיים של החומרים, מספרי או"ס, CAS, ריכוז חומר, כמות מבוקשת להחזקה.

3.3.1.2 הפתרונות המועדפים לסילוק הבוצה הסידנית והאורגנית הם מיחזור והשבה דוגמת פיזור בקרקע חקלאית או במפעלי המיחזור לבוצות אורגניות. פינוי קבוצה יתבצע לאתר פסולת המאושר כחוק לקליטת בוצה סידנית.

חח"י תבחן את נושא הבוצה האורגנית הן כמותית והן איכותית ובכלל זה האם תהליך ערבוב הבוצה הסידנית דומה לתהליך ה-N-VIRO. אם לא ניתן יהיה לסלק את הבוצה לאתר לסילוק פסולת יבשה ניתן יהיה לסלק את הבוצה באתרים לפסולת מעורבת, כאשר העדיפות תנתן לאתרים שבהם חסר חומר כיסוי.

רשימת אתרים בעדיפות לתקופת הביניים תועבר ע"י המשרד לאיה"ס.

3.3.1.3 שלב ההקמה: על חברת החשמל לעמוד בכל החוקים והתקנות למניעת מפגעים בשלב הקמת המתקן.

3.3.1.4 שינויים מותרים: במידה ויידרש שינוי בתוכנית הנוגע לגבולות התוכנית, הוספת היקפי, בינוי, הוספת גובה למבנים וכדומה יהיה צורך בהגשת תביע חדשה ובאישור הרשויות הרלוונטיות.

תאריך: 7/2005	מחדורה: 8
עמוד מס' 5 מתוך 8 עמודים	

3.3.2 הנחיות לטיפול נופי

3.3.2.1 המתקנים השונים ייצבעו בצבעים מגוונים של צהוב, ירוק וחום, כל מתקן בנפרד, כדי להקל על הטמעת המתקנים בצבע הקרקע החקלאית בסביבה, המשתנה בהתאם לעונות השנה.

3.3.2.2 לצורך הצנעת המתקנים בשטח התוכנית ייבנו קיר כפול בגובה 6 מ' או סוללה מגוננת (עדיפות תנתן לפתרון הכולל סוללה) אשר בראשם ינטעו עצים בעלי נוף וגובה שיעזרו להסתיר את המתקנים.

כמו כן ינטעו צמחים ועצים להסתרת הקיר (במידה וייבחר פתרון זה).

בחירת אופי פתרון ההצנעה קיר או סוללה - עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.

3.3.2.3 במדרונות החפירה יישתלו צמחיה זוחלת ועצים במקבצים.

3.3.2.4 ייקבע טיפול נופי אשר יכלול גם את דרך הגישה אל האתר וכל העבודות העפר הכרוכות ביישום התוכנית כגון הנחת קווי תשתית.

3.3.3 תשתיות

3.3.3.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית או מרשת "מקורות". החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה מקומית.

3.3.3.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3.2.2 הפתרון המועדף הינו פתרון משמר נגר:

- ניקוז שטח התוכנית אל מאגר דברת או לחילופין צמצום יציאת נגר משטח התוכנית, הפניית הנגר הנוצר אל אתרי הלחול בשטח התוכנית או בקירבתה. במידה ופתרון משמר נגר אינו אפשרי - הפניות הנגר הנוצר אל נחל נין/נחל תבור.

3.3.3.2.3 לא יותר ריקון מים לאחר ניצולם לקירור, אל מחוץ לשטח התוכנית כל עוד אין סיכום בנושא עם רשות הניקוז.

3.3.3.2.4 איטום רכיבי המתקן למניעת חלחול ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

3.3.3.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב או הבטחת פתרון ביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

מחזור: 8	תאריך: 7/2005
עמוד מס' 6 מתוך 8 עמודים	

3.3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, תותר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל 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 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.
בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 25 מ'.

כמידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3.3.3.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.3.6 חלוקה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.3.3.7 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.3.3.8 רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון, תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

3.3.3.9 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

תאריך: 7/2005	מהדורה: 8
עמוד מס' 7 מתוך 8 עמודים	

3.3.3.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.3.3.11 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה, התשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.3.3.12 הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד אשר נדרש ע"י הג"א בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.3.3.13 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

3.3.4 תנאים נוספים למתן היתרי בניה

3.3.4.1 לא יותרו ערימות עפר בשטח לאחר סיום העבודות ולא ייערמו מחוץ לשטח התוכנית. יש לציין בהיתר הבניה את האתר המאושר ע"י הועדה המקומית לקליטת עודפי החפירה עקב ביצוע התוכנית.

3.3.4.2 כתנאי למתן היתר בניה על היזם להגיש למשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון, הערכה מקדמית לרמת הרעש שתוצר מהפעלת המתקנים והאמצעים שינקטו במידות הצורך להקטין את רמות הרעש.

3.3.4.3 חברת החשמל תעביר לרשות הניקוז את תוכנית הניקוז כולל חישובי ספיקות.

3.3.4.4 **התמלחת** : הנוצרת בתהליך המתבצע באתר תפונה מהאתר באמצעות מיכליות כביש ותסולק לים בכפוף להיתר הזרמה לים כחוק. בטרם פינוי לים יש להמציא אישור מהועדה למתן היתרים להזרמה לים. ההחלטה הסופית לגבי היתר תינתן ע"י הועדה הרלוונטית כל פתרון אחר לסילוק התמלחת יותנה באישור המשרד לאיה"ס.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 **שלבי ביצוע** : התוכנית תבוצע מיד עם אישורה למתן תוקף וקבלת היתר בניה. הדרך המוצעת בשלב סופי - דרך שלב ב' - תבוצע רק לאחר הרחבת בית העלמין הקיים לכיוון דרום וסגירת הכביש הקיים כיום מדרום ובצמוד לבית העלמין.

4.2 **תקפות התוכנית** : לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חברת החשמל לישראל בע"מ
ח.צ. 2-000047-52

חתימות

יוזם התוכנית

דוד בן-ישג

מגיש התוכנית

אגף לוגיסטיקה ונכסים

מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי

חב' החשמל לישראל בע"מ

עורך התוכנית

ד. 10, חיפה 31000 טל: 04-8183505 פקס: 04-8183573

מהדורה: 8	תאריך: 7/2005
עמוד מס' 8 מתוך 8 עמודים	