

23/3/03 אהרן

רון - יעוץ, תכנון וניהול פרויקטים
חוג רון (MSC) - אדריכלות ובינוי ערים
רח' חביבה רייק 8, חיפה 32547, טל: 04-8327555, פקס: 04-8327575, נייד: 054-832755

מרחב תכנון מחוזי צפון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל

שינוי לתכנית מיתאר מקומית מס. ג/12277

תחנת משנה ראש פינה (2)

הוראות התכנית

| | |
|---------|----------------------------|
| 12277/2 | הודעה על אישור תכנית מס. |
| 5177 | פורסמה בילקוט הפרסומים מס. |
| 2A-5.03 | מיום |

יעוד שטח לתחנת משנה "ראש פינה"

של חברת החשמל לישראל

| |
|--|
| משרד הפנים מחוז הצפון |
| חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965 |
| אישור תכנית מס. 12277/2 |
| ... הורה המנהל המחוזי לתכנון ולבניה להעביר את התכנית |
| ביום 19/12/02 לאחר את החלטת. |
| י"ר הוע"ה המחוזית |

15.12.02

מרחב תכנון מחוזי צפון
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל
תחום שיפוט ראש פינה
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. ג/ 12277

תחנת משנה ראש פינה (2)

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם וחלות
תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. ג/ 12277 "תחנת משנה ראש פינה (2)" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 מקום התכנית
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מערבית לאזור התעשייה צח"ר ודרומית לדרך מסי' 8677 המובילה מראש פינה לכפר הנשיא, בסמוך למאגר המים של ראש פינה.

נ.צ. : פינה צפון מזרחית : מזרח 252589 , צפון 764004

הקרקע הכלולה בתכנית זו :

| גוש | חלקות | חלקי חלקות |
|-------|-------|------------|
| 13949 | - | 33,34,36 |
| 13952 | - | 44,42,7 |

1.3 שטח התכנית
שטח התכנית כ- 18010 מ"ר מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית טל : 6558211 – 06 ,
פקס : 6560521 – 06.

יזם התכנית
חברת החשמל לישראל בע"מ, ת.ד. 10 חיפה 31000 , טל : 8646201/2 – 04 ,
פקס : 8646061 – 04.

עורך התכנית
אדרי' חוה רון - רח' תביבה 8, חיפה, רישיון מס. 30677 , טל : 8327555 – 04 ,
פקס : 8327575 – 04.

1.5 יחס לתכניות אחרות
 תמ"א 31 – יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע "שטח נוף כפרי פתוח" לפי תשריט הנחיות סביבתיות: אין רגישות.

תמ"מ 2 – התכנית תואמת. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: אזור תעשייה גבול השטח החקלאי.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מקומית מס' ג/בת/ 191 "אזור התעשייה צח"ר" אשר פורסמה לתוקף בי"פ 4248 מיום 22.9.94.

בכל מיקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית
 א. תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית
 הכנה: 21.7.99

1.8 הגדרות ומונחים
 1. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.
 2. תחמ"ש - תחנת משנה של חברת החשמל לישראל בע"מ.

1.9 באור סימני התשריט

| | |
|------------------------|---|
| גבול התכנית | קו כחול רציף |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| שטח לתחנת משנה | פסים אלכסוניים בסגול כהה ובהיר לסירוגין |
| דרך מוצעת | שטח צבוע אדום בהיר |
| שטח ציבורי פתוח | שטח צבוע ירוק בהיר |
| שטח חקלאי | שטח מטויט פסים ירוקים כהים עבים |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך חקלאית | פסים אלכסוניים דקים בירוק כהה |
| מספר הדרך | מספר שחור ברבע העליון של העיגול |
| מרווח קדמי מינימלי | מספר אדום ברבע הימני של העיגול |
| רוחב הדרך | מספר אדום ברבע התחתון של העיגול |
| קו בנין | קו אדום מרוסק |
| גבול גוש | קו שחור רציף ומשונן לסירוגין |
| גבול חלקה רשומה ומספרה | קו ירוק רציף ומספר ירוק בתוך עיגול |
| מספר חלקה לביטול | מספר ירוק |
| גבול חלקה מוצעת ומספרה | קו שחור רציף ומספר שחור |

1.10 טבלת שטחים

| היעוד | מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|-----------------|----------|-----|-----------|-----|
| | מ"ר | % | מ"ר | % |
| שטח לתחנת משנה | 15477 | 85 | - | - |
| דרך מוצעת | 641 | 4 | - | - |
| שטח ציבורי פתוח | - | - | 2862 | 16 |
| שטח חקלאי | - | - | 14999 | 83 |
| דרך מאושרת | 149 | 1 | 149 | 1 |
| דרך חקלאית | 1743 | 10 | - | - |
| סה"כ | 18010 | 100 | 18010 | 100 |

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית
הקמת תחנת משנה של חברת החשמל לישראל בע"מ במקום תחמ"ש ראש פינה הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית
• שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע לתחנת משנה של חברת החשמל.
• מתן גישה לשטח תחנת המשנה מדרך 8677.
• מתן פתרון גישה לדרך חקלאית.
• מתן הוראות בנייה ופיתוח לצורך הוצאת היתר בנייה.
• מתן הנחיות סביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

| <u>הערות</u> | <u>סה"כ שטח עיקרי מוצע</u> | <u>יעוד הקרקע</u> |
|--------------|----------------------------|------------------------------|
| | 1600 מ"ר | שטח לתחנת משנה של חברת החשמל |

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

3.1.1 - כללי

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.2 - רשימת התכליות והשימושים

1. שטח לתחנת משנה

תשמש להקמה ותפעול תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל לישראל בע"מ להורדת מתח חשמלי ממתח עליון למתח גבוה, על כל המיתקנים והמיבנים הראשיים והמשניים שידרשו לכך מעת לעת ע"י החברה.

2. שטח דרך

תשמש לגישה לרכב ולהולכי רגל לתחנת המשנה ולדרך החקלאית.

3. דרך חקלאית

תשמש כגישה לרכב ולהולכי רגל לדרך החקלאית הקיימת בשטח, במקום קטע הדרך החקלאית בתחומי התחמ"ש אשר תפסיק לשמש למטרה זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

| יעוד | שטח בנייה מקסימלי במ"ר | | | תכנית מירבית במ"ר | קווי בנין | | | גובה מירבי (*) | |
|-------------------|------------------------|------------------|------------|-------------------|-----------|------|-------|----------------|-----------|
| | מיקום | שימוש עיקרי | שטחי שירות | | סה"כ | צידי | אחורי | קידמי | מס' קומות |
| תחנת משנה (תחמ"ש) | מעל מפלס הכניסה | 1600 | 500 | 2100 | 8 | 8 | 8 | 2 | 12 |
| | מתחת למפלס הכניסה | 500 | ---- | 500 | | | | 1 | |
| | | סה"כ עיקרי+שירות | | 2600 | | | | | |

(*) הערות לטבלה: יותרו תרנים ואנטנות עד לגובה 16 מ'.

3.3 א. הוראות והנחיות נוספות

3.3.1 גישה לתחמ"ש

הגישה לתחנת המשנה תהיה מדרך 8677 באמצעות דרך שתיסלל עפ"י התוואי המוראה בתשריט המצורף לתכנית זו. ביצוע הדרך בתחום המסומן בתשריט יהיה בתאום עם המועצה המקומית ראש פינה ותוך הקפדה למנוע פגיעה בבריכת הצמחים הגובלת.

3.3.2 דרך חקלאית

דרך לא סלולה, בשטח המטויט קווים ירוקים דקים כמוראה בתשריט, אשר תאפשר גישה לדרך החקלאית הקיימת. דרך חקלאית זו תבוא במקום קטע הדרך החקלאית שבתחום אתר התחמ"ש אשר יתבטל ולא ישמש עוד למעבר.

3.3.3 הנחיות סביבתיות

א. שדות אלקטרומגנטיים

עוצמת השדות האלקטרומגנטיים שתתקבלנה בגבול האתר לא תעלינה על העוצמה המירבית המותרת, בהתאם להנחיות IRPA שאומצו באופן זמני ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ב. רעש

מפלסי הרעש שיווצרו בסביבה כתוצאה מהפעלת התחמ"ש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990 (ק.ת. 5288 מיום 23.8.1990).

במידה ומפלסי הרעש שיימדדו, לאחר הפעלת התחמ"ש, יהיו מעל הערכים המירביים המותרים עפ"י תקנות, תנקוט חברת החשמל באמצעים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלו, בתחומי התחמ"ש.

3.3.4 תכנית פיתוח

פיתוח השטח סביב התחמ"ש יבוצע עפ"י תכנית שתלווה ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הוועדה כחלק מהבקשה להיתר. היזם ידאג לנטיעות גדר סביב לתחמ"ש לצורך הסתרה נופית, הכל בהתאם לתכנית הנופית ולמגבלות בטיחות הטיסה.

3.3.5 בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה מחניים. גובה הבנייה המירבי למבנה ולעמודי חשמל לא יעלה על 327 מ' מעל פני הים. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בנייה, אישור תכנית ניקוז כל השטח, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת חיבור למערכת הביוב הציבורית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה חדשה ורישום

- 1.1. החלוקה לחלקות רשומות בתחום תכנית זו בטלה.
- 1.2. השטח המיועד לתחנת משנה בתכנית זו ירשם כחלקה אחת.
- 1.3. על יוזם התכנית לבצע תכנית חלוקה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

2. הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

4. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

5. ביבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

פרק 4 – מימוש התכנית

- 4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.
- 4.2 תקפות התכנית: לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התכנית או לשל כל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עימו הסכם מהגויס. בנייה תיבנה או בנה במקום הסכמת כל ב"ל זכות בשטח הנדון, או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה וקפ"י כל דבר.

למקרה שבו יבנה במקום זה או במקום אחר ייעשה על ידינו הסכם בנייה ויחול עליו. אין בהצטרפותנו לתכנית דרישה או דרישה באשר להסכם כמפורט, או דרישה על זכויות אחרות במלל הכרתו ע"י מי יבנה או יבנה על שטח הנדון בלשון כלשהי. ל"א על כל זכות

אדר' חוה רוני

מינהל מקרקעי ישראל
מסדה הצפוני

רח' חביבה 8 ניהנת אד זרק כמקודת מבט תכנונית.
דואר 32547
טל 04-8327555

16.2.03

עורך התכנית