

9

2-4730

תקנון/בהרן-עילות/מקורות/עמור: C

תאריך: 2.2.03

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

רח' צפורן 5, נצרת עלית, טל. 04-6468585

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית עילות

מועצה מקומית כפר עילות, מיקוד 16970, טל. 04-6565115, פקס. 04-6564224

1.1 שם התכנית: בריכת בהרן

תכנית מפורטת מס' ג/12329
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7215 (בתוקף)

1.2 מקום התכנית: בשולי כפר עילות

נ.צ. מרכזי:	מזרח 174.425	צפון 235.150
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17486		31

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ג/12329
... צרת המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1.3 שטח התכנית: 2.115 דונם

הודעה על אישור תכנית מס' ג/12329
מנדטמה בילקוט חנדסומיט מס' 5798
מיום 26.6.03

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עלית.
טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021 ואחרים.

היזם ומגיש התכנית: מקורות - חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר - "שמיר" אדריכלות

קיבוץ משמר העמק, ד.ב. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017
פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית בתוקף מס' ג/7215 (בתוקף).
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תשריט מצב מוצע בקנ"מ 1:500, תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:500 ותשריט סביבה בקנ"מ 1:20,000. כמו כן כוללת התכנית תקנון בן 9 עמ' המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הבנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2001	עדכון 1
מאי 2001	עדכון 2
יוני 2001	עדכון 3
יולי 2001	עדכון 4
אוקטובר 2001	עדכון 5
ינואר 2002	עדכון 6
מאי 2002	עדכון 7
ינואר 2003	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך משולבת	שטח צבוע בפסים אדומים וירוקים לסרוגין.
דרך להולכי רגל	שטח צבוע בפסים ירוקים וירוקים כהים לסרוגין.
שטח למגורים א'	שטח צבוע בצהוב.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
יער נטוע אדם (עפ"י תמ"א 22)	שטח מסומן ברשת קיים שחורים דקים אלכסוניים
יער פארק קיים (עפ"י תמ"א 22)	שטח מסומן בקיים אנכיים שחורים דקים.
גבול תכנית -	קו עבה בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו מרוסק עבה בצבע כחול בהיר.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע סגול.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רחטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רחטה)

1.10 טבלת שטחים לפי יעודם בתשריט:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
מגורים א'		0.150	7.09	-	-
שטח חקלאי		1.965	92.91	-	-
דרך משולבת		-	-	0.815	38.53
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	1.300	61.47
סה"כ		2.115	100	2.115	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הזראות התכנית

1. ייעוד שטח למתקנים הנדסיים.
2. עיקרי התכנית: שיטי ייעוד משטח חקלאי ומגורים למתקן הנדסי ודרך.
3. קביעת הזראות חכויות בנייה.

פרק 3: הזראות התכנית

3.1 רשימת השימושים והתכליות:

כללי: לא יינתן היתר בניה להקמת בניין ולא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בשטח התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת הזכויות הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בניין ומרווחי בניה מינימליים.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע אפור מקוקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.
- 3.1.1.1 המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
 - 3.1.1.2 יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
 - 3.1.1.3 תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
 - 3.1.1.4 המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
 - 3.1.1.5 לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב.
 - 3.1.1.6 לא תותר הקמת מערכות אנטנה על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר באתר.
- 3.1.1.6 לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרי סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרי אחר.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע בפסים ירוקים ואדומים לסרוגין לסרוגין הוא שטח דרך משולבת. הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ~~מ~~, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

3. טבלת זכויות והגבלות בניה (לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים אחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992).

גובה בנייה מבסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר						קווי בניין במטרים	גודל מגרש מיני במ"ר	יעוד
במטר	מספר קומות	סה"כ	תכנית מבסי	שטחי שירות	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	ראה סימוך בקו אדום מרוסק בתשריט	1300	למתקנים הנדסיים
8	1	600	600	130	470	-	600			
אסורה כל בניה										דרכים

הערה: על אף כל האמור בתכנית זו, לא תותר הקמת מתקנים הנדסיים לגובה העולה על 10 מ' מעל פני השטח, בין בהקלה ובין בכל דרך אחרת, אלא באישור נציג משרד הבטחון בועדה המחית לתכנון ובניה.

פרק 4: הוראות נוספות

4.1 הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

- לא יוצא היתר בנייה אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות:
- א. ניקוח: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוח האזורית.
 - ב. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.
 - ג. אספקת מים:
 1. לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישוב.
 2. אספקת המים לישוב תהייה בתאום עם משרד הבריאות.
 - ד. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

4.2 חשמל: איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

ג. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
זרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטרים
זרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטרים
זקן מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים
זקן מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מטרים
זקן מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מטרים
זערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנייים עם שדות גדולים יותר, ש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

ז- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

ז- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

ז- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.3 הוראות הג"א: רמת המיגון אופייה ופרטיה על פי דרישות רשויות הג"א.

4.4 תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם קק"ל

2. ביצוע תשתיות.

פרק 5: נוי ושמירת הסביבה:

5.1 איכות הסביבה:

השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנון תעשה בתאום וע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.

5.2 סילוק מפגעים:

הועדה לתכנון ובנייה שבתחומה חלה התכנית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

5.3 נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה לתכנון ובנייה שבתחומה חלה התכנית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

5.4 אשפה:

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

5.5 שילוט:

השילוט על גבי המבנה יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהתכנון והעיצוב אדריכלי של המבנה ויוגש בעת הבקשה להיתר הבנייה.

5.6 גדרות: יש לצרף פרט בבקשה להיתר בנייה.

פרק 6: שונות:

6.1 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.2 חניה:

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

6.3 הפקעות:

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל:

6.4 פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התנו"ב מתחייב יחם התוכנית לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחויב בו.

6.5 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

6.6 חלוקה:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט חלוקה מאושר ע"י ועדה מקומית.

6.7 כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיוור לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

אין לנו התנגדות ערכונית לתכנית במאג'וריאט. רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו בינה לרכבו תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית. הכל בעל ענינו אחר נשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח. ייתכן ויועמי ההסכם יתאים בוועדה. חתימתנו זו באה במקום הסכמת בעל הקרקע. ייתכן והיוצא ו/או בעל זכות נוספות. לפי כל חוקה ונהל.
למען הסר ספק, נאמר בה סעיף 10.11 או 10.12 של דיוני הסכם בזמן השטח הרישום הנכונה. אין בחתימתנו על חוזה הכרה או הודאה בינו לבין בעל האזור ו/או יורשיו על זכותנו לרכוש בגלל הפרתו על ידינו. גם נאמרנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בינה הסכם כאמור יעשה כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק בנקודת זמנ תכנונית.

חתימתו

מקורות, חברת המים הלאומית
מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755
מיקוד 31007

תאריך: 16/3/03
מינהל נוקרדעי ישראל
נחוז הצפון

חתימת היזם: חתמו על חתימתו של אלקין אלכז
אישורי הוועדה המקומית:
הסכם חתימה

חתימת המתכנן:

ברוך שמיר, אדריכל
מס' רישוי: 036514
טל. 04-7896017
10/02/03

חתימתו
מטעם ניהול ענינים

אישורי הוועדה המחוזית: **אחרים:**

תאריך: