

תאריך: 25.1.05

תאריך: 3.2.04

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והכניה השכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12541
 הועדה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 24.11.04 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: **אצבע הגליל**

תחום שיפוט מוניציפלי: **מועצה מקומית מטולה**

הודעה על אישור תכנית מס. 12541
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5382
 מיום 29.1.05

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: קידוח חולה-8

תכנית מפורטת מס' ג/12541
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מטולה מס' ג/8260.

1.2 מקום התכנית: מטולה

נ.צ. מרכזי:	מזרח 254.400	צפון 797.350
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
13211	9,33,35,37	1,7,10,11,12,13,26,32,34,36,38,43,47

1.3 שטח התכנית: ב- 61.6 דונם

1.4 בעלי עניין:

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

היזם ומגיש התכנית: מקורות - חברת מים בע"מ

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

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, "פורת-שמיר"

אדריכלות ובינוי ערים מס' רשיון 036514

קיבוץ משמר העמק, מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017, פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מטולה מס' ג/8260.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

מסמך	פירוט	כמות
תקנון		10 עמודים
תשריט בקנ"מ 1:1000		1 גליון
נספח בינוי בקנ"מ 1:250		1 גליון
נספח נופי	תקנון	3 עמודים
	תכנית פיתוח	1 גליון
	תכנית צמחייה	1 גליון
	חתכים אופייניים	3 גליונות

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
יוני 2001	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
ספטמבר 2001	עדכון 3
נובמבר 2001	עדכון 4
פברואר 2002	עדכון 5
יוני 2002	עדכון 6
ינואר 2003	עדכון 7
פברואר 2004	

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 בהירים אלכסוניים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק בהיר.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
אזור תיירות ונופש	שטח צבוע בצהוב תחום במסגרת חומה
משקי עזר תיירותיים	שטח צבוע בצהוב תחום במסגרת חומה מרוסקת
שטח יער עפ"י תמ"א 22	שטח צבוע ברשת קוים ירוקים.
גבול תכנית קיימת	קו עבה מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
רדיוס מגן	קו דק מרוסק בצבע כחול כהה.
קו צינור מים	קו מרוסק בצבע תכלת
קו בניין	קו מרוסק בצבע סגול.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוחטה)
קו בניין בצדי כביש	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוחטה)

1.10 טבלת שטחים לפי יעודם בתשריט:

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
1.23	0.760	1.23	0.760	חקלאות
18.69	11.509	15.97	9.836	שטח ציבורי פתוח
21.36	13.154	21.36	13.154	דרך קיימת מאושרת
27.81	17.122	27.81	17.122	אזור תיירות ונופש
29.44	18.125	33.63	20.704	משקי עזר תיירותיים
0.36	0.219	-	-	דרך מוצעת
1.12	0.687	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
100	61.576	100	61.576	סה"כ

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

התוויית מסגרת תכנונית להוצאת היתרי בניה לקידוח מי שתיה בתחום תכנית מתאר מטולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח משקי עזר תיירותיים - לשטח למתקנים הנדסיים, לשטח ציבורי פתוח ולדרך מוצעת.
- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

פרק 3: הוראות 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 האישורים 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 מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח 1958.
- א. המקום מיועד לקידוח מי השקיה לחקלאות וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד. המקום יגודר ע"פ תקנת הגידור.
- ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לחקלאות. לא תותר הקמת מערכות אנטנה בשום מקום באתר.
- ו. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.
- ז. מיכלי דלק לאספקת דלק לגרטור יותקנו בהתאם לנדרש בתקנות ובאישור מנהלת הכנרת.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע באדום הוא שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע בחום בהיר הוא שטח דרך קיימת מאושרת. לא תותר כל בנייה בשטחים אלה. קוי הבניין הם עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992, ובהתאם לנספח ביניי מחייב

מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בנייה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים					קווי בניין במטרים * (ר') (השריט)	גודל מגרש מיני במ"ר	יעוד	
	מספר קומות	במ' קומות	סה"כ	תכנית מכסי	שטחי שירות	שמוש עיקרי	תחת מפלט בנייה				מעל מפלט בנייה
-	4	1	15% 103	15% 103	-	15% 103	-	15% 103	3	687	שטח למתקנים הנדסיים
-	-	-	200% 2000	200% 2000	-	-	אם מוסיפים בניה מתחת למפלט בנייה - עד בנייה - עד 200% סה"כ, כולל שטחי שירות	עד 50% בקומה ולא יותר מ-100% בכל הקומות שמעל מפלט הבנייה	5	1000	תיירות ונופש
2	-	+ 2 עליית גג	130% 650	130% 650			50%	80%	5 4 5	500	משקי עזר תיירותיים
אסורה כל בניה										שצ"פ	
אסורה כל בניה										דין	

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. סביב מנוע המשאבה יוקם מבנה מינימלי עם אמצעים לספיגת רעשים. במידה שרמת הרעש הנמדד תחרוג מהמותר כאמור- תפעל "מקורות" להקטנת מפלס הרעש בתאום עם המועצה המקומית והועדה המקומית ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

ב. תשתיות:

1. אספקת מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא מספק אותם לחקלאות באמצעות צינור ומתקן שאיבה.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוח כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוח כנרת.

3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. 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.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בעיים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

8188 חדר ארז
כורת סדר ארז

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 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.

ג. רדיוסי מגן:

1. יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:
רדיוס מגן א' – 20 מ', רדיוס מגן ב' – 70 מטר, רדיוס מגן ג' – 140 מטר.
מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.
2. כל עוד לא יוחלט על התחלת בניה בשטחי רדיוסי מגן אלה, ישמשו מי הקידוח לכל שימוש, לרבות לשתייה, ואז יחולו האיטורים הבאים בתחומי רדיוסי המגן:
 - באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
 - באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
 - באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.
- עם הוצאת היתרי בניה מכח תכנית ג/8260 בתחום שטח תכנית זו, תופסק מיידית אספקת מי השתייה מהקידוח הנידון והוא ישמש אך ורק לאספקת מים להשקיה.

ד. נוי ושמירת הסביבה:

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

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

4. גדרות: יש לצרף פרט בבקשה להיתר בנייה.

ה. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- א. גבולות חלוקת הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצורכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תשריט חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יחמי התכנית לבצע תשריט חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי 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.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 של חוק התכנון והבנייה.

4. היטל השבחה:

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

5. מיקלוט: רמת המיגון אופייה ופרטיה על פי דרישות רשויות הג"א.

6. פיצויים:

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

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ז.

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

1. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

2. תקפות התוכנית:

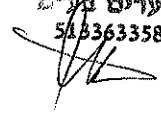
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3. תנאים להיתרי בניה:

עם הוצאת היתרי בניה מכח תכנית ג/8260 בתחום שטח התכנית, תופסק מיידית אספקת מי השתיה מהקידוח הנדון והוא ישמש אך ורק לאספקת מים להשקיה.

פרק 5 – חתימות

<u>חתימת בעל הקרקע</u>	<u>חתימת יוזם התכנית</u>
תאריך:	תאריך:

<u>חתימת המתכנן</u>	<u>אישורי הוועדה המקומית</u>
<p>ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 036514 טל. 04-9896017</p> <p>פורת - שמיר אדריכלות ובניין ערים בע"מ ח.פ. 518363358</p> 	
תאריך:	תאריך:
13/12/04	

<u>אישורי הוועדה המחוזית</u>	<u>אחרים</u>
תאריך:	תאריך: