

מחוז הצפון, נפת צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מבואות חרמון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965
אישור תכנית מס. 14120
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.04. לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בררכת פילון-2

תכנית מפורטת מס' ג/14120

המהווה שינוי לתכנית מתאר אליפלט ג/10059 (בתוקף)
ומתייחסת לתכנית מחלף פילון ג/11161 (בתוקף).

הודעה על אישור תכנית מס. 14120
מורסמה בילקוט המרסומים מס. _____
מיום _____

1.2 מקום התוכנית: ליד מחנה פילון

נ.צ. מרכזי:	מזרח 252.150	צפון 762.500
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
13553		1,2,3
13554		1

1.3 שטח התכנית: 12.798 דונם המדידה בשיטה גרפית.

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, פקס. 04-8350500

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, "שמיר" אדריכלות ובינוי ערים

קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017

פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר אליפלט ג/10059 (בתוקף), ומתייחסת לתכנית מחלף פילון ג/11161 (בתוקף).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
 - ד. נספח נופי הכולל:
1. תכנית שיקום נופי בקנ"מ 1:250 - מסמך מנחה.
 2. מסמך הנחיות נופיות בן 2 עמודים - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
נובמבר 2002	הכנה
מרץ 2003	עדכון 1
פברואר 2004	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום.
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
אזור מלאכה, לולים ורפתות	שטח צבוע בחום ועליו פסים ירוקים.
דרך חקלאית	שטח צבוע בפסים אדומים וירוקים לסרוגין.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים סגולים כהים.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית קיימת	קו עבה מרוסק בצבע כחול.
גבול שטח שיפוט	קו עבה מרוסק בצבע סגול.
צינור מים	קו מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוחטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוחטה)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות		12.798	100	-	-
דרך מוצעת		-	-	3.092	24.16
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	5.051	39.47
דרך חקלאית		-	-	4.655	36.37
סה"כ		12.798	100	12.798	100

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי – בריכת מים של "מקורות" – ודרך גישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי – לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך חקלאית.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יח"ד
שטח למתקנים הנדסיים	1263	

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- א. השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים – הכנת תשריטים תשי"ח, 1958.
- ב. המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ג. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ה. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ו. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לשוב.
- ז. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.
- ח. 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.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע בפסים אדומים וירוקים לסרוגין בתשריט הוא שטח דרך חקלאית. השטח הצבוע באדום בתשריט הוא שטח דרך מוצעת. לא תותר כל בנייה בשטח זה. קוי הבניין הם ע"י הרוחטה המסומנת בתשריט. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מבסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים	גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
	סה"כ	תכנית מבט'	שטחי שירות מחסן	שימוש עיקרי	תחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה	בכל הכיוונים			
במטר	מספר קומות	25%	25%	-	25%	25%	3	5050	שטח למתקנים הנדסיים	
8	1	1263 מ"ר	1263 מ"ר		1263 מ"ר	1263 מ"ר				
אסורה כל בנייה										דרכים

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.

ב. זיהום אויר: 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. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישוב.

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

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

א. לא יינתן היתר בנייה 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 מטרים

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים.

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים

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

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

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

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.

5. אשפה:

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

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

1.3 בכל מקרה החלוקה תהיה ע"פ סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

2. 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י 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 לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים אשר אינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה: אין מבנים להריסה בשטח התכנית.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

התכנית עוסקת במתקן הנדסי ואין בשטחה מבני ציבור. לכן אין צורך בסידורים לנכים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2. תקפות התוכנית:

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

פרק 5 – חתימות

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

<u>חתימת המתכנן</u>	<u>אישורי הוועדה המקומית</u>
ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 036514 טל. 04-9896017	
תאריך:	תאריך:
13/12/04	

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