

27/7/05  
מ.מ.

תאריך: 11.7.05

## מחוז: הצפון

### מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה קניון הגליל העליון ת.ד. 9 חצור הגלילית  
טל: 04-6800077 פקס: 04-6800079

### רשות מוניציפאלית: מ.מ. מטולה

רחוב הראשונים 8, ת.ד. 1 מטולה טלפון 04-6941364 פקס 04-6997211

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

### 1.1 שם התכנית: בריכת עגל

תכנית מס' ג / 12471

שינוי ייעוד משטח חקלאי למתקן הנדסי

### 1.2 מקום התכנית: ליד גבעת עגל, לרגלי תל אבל בית מעכה

נ.צ מרכזי	מזרח: 295.775	צפון : 204.700
-----------	---------------	----------------

גוש	חלקות	חלקי חלקות
13227		12

הודעה על אישור תכנית מס' 12471/ג  
שטח התכנית: 3010 מ"ר  
מיום 8.11.05

### 1.3 שטח התכנית

### 1.4 בעלי עניין:

### בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580, קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560021

### יזם התכנית: חברת מקורות

מרחב צפון ת.ד. 755 חיפה. טל: 04-8350400 פקס: 04-8350500

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

רשיון מספר 036514

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

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מס' 12471/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 05.06.05... לאשר את התכנית  
מ.מ. מטולה  
סמנכ"ל תכנון

## 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו תואמת את תמ"א 3 ותמ"א 31 כנדרש.  
התכנית מהווה הקלה מרצועה לתכנון של דרך ראשית מס' 90 בהתאם לשינוי 80 לתמ"א 3.  
(עפ"י החלטת הולנת"ע, ישיבה מס' 248, מיום 28.9.04).  
תמ"מ 2 – השטח נמצא בתחום שמורת נוף עפ"י תמ"מ 2.

## 1.6 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב
- ב. תשריט צבעוני בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מנחה.
- ד. נספח נופי - בקנ"מ 1:250 - מסמך מנחה.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
ינואר 2001	עדכון 1
אוגוסט 2001	עדכון 2
פברואר 2002	עדכון 3
יולי 2005	

## 1.8 הגדרות ומונחים:

תשכ"ה (1965 להלן החוק) ותקנות התכנון והבנייה (בקשר להיתר תנאים ואגרות) התש"ל-1970 (להלן התקנות).

**1.8.1 אזור יעוד קרקע:** שטח מסומן בתשריט בצבע, בקווקוו, או בקו תיחום, בין אחד מהם או בין בצירופיהם, לציון סוג ואופי השימוש בקרקע ובמבנים, המותר באותו אזור בהתאם לתכנית.

**1.8.2 מגרש:** שטח קרקע המיועד לבנייה ע"פ גבולות שנקבעו בתכנית

## 1.9 סימונים בתשריט:

### הנושא הסימון בתשריט

- שטח חקלאי ..... פסים ירוקים על רקע לבן.  
מתקן הנדסי ..... שטח אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול.  
דרך חדשה ..... שטח בצבע אדום  
גבול תכנית ..... קו כחול עבה.  
גבול חלקה ..... קו בצבע ירוק.  
גבול גוש ..... קו ירוק ועליו משולשים  
מספר חלקה ..... מספר בצבע ירוק שקודמת לו האות "ח"  
קו בניין ..... קו מרוסק בצבע אדום.  
מספר הדרך ..... סיפורה ברבע העליון של העיגול.  
מרחק קו בניין מגבול דרך ..... סיפורה ברבעים הצדדיים של העיגול.  
רוחב הדרך ..... סיפורה ברבע התחתון של העיגול.

## 1.10 טבלת אזורים ושטחים.

מספר	אזור	קיים		מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
1	אזור חקלאי	3.10	100	-	-
2	שירותים הנדסיים	-	-	2.65	85.48
3	דרך מוצעת.	-	-	0.45	14.52
	סה"כ	3.10	100.0	3.10	100.0

## פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התכנית:

### 2.1 מטרת התכנית:

קביעת הוראות תכנית מפורטת בנושאים כדלקמן:  
שינוי יעוד מ"אזור חקלאי" ל"מתקן הנדסי" על מנת לתת לגיטימציה למתקן הנדסי קיים, ולאפשר הוספת מתקנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. תנאים למתן היתרים: פירושם כמוגדר בחוק התכנון והבנייה פרק ה' ובתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואיגרותיו) תש"ל, 1970 על תיקוניהם.
- ב. כל הבקשות להיתר בנייה יוכנו ויוגשו כחוק.
- ג. לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בניין אלא בכפוף לכך שמגשי התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבנייה למקום שנקבע לכך ע"י מהנדס המועצה והיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית, ותוכניות העבודה המפורטות אושרו מראש ע"י רשות ניקוז כינרת – מנהלת הכינרת.
- ד. בבקשה להיתר בנייה יש לתכנן שילוב שילוט בחזיתות וכן להציג פתרון שילוט נוסף בתחום המגרש.
- ה. קביעת תנאים והוראות בניה כגון סוגי המבנים המותרים, קביעת קווי בניין במגרש, וכן הוראות בדבר שמירת איכות הסביבה.
- ו. פרוט השימושים המותרים באזור למתקנים הנדסיים.
- ז. קביעת הנחיות להסדרת דרך גישה לאתר

## פרק 3 - הוראות התכנית:

### 3.1 רשימת השימושים והתכליות:

כללי: לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 3.2 שטח שירותים הנדסיים:

השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות התכנון והבנייה (סימון בתשריטים תשמ"ט-1989).

- א. המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות"
- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים כגון- בריכות מים, מכלי אגירה, חדרי מכונות, חדרי כלורינציה, חדרי משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה, סככות כלור, ביתני שמירה ומחסנים. מבני העזר ו/או המתקנים ההנדסיים יכללו את כל ההתקנים הדרושים למניעת זיהום הסביבה ע"פ אישור מנהלת הכינרת והגורמים הנוגעים בדבר.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר כגון: טורבינות, מגופים ומשאבות.
- ד. תותר הקמת תאורה נקודתית בלתי קבועה, הנדלקת רק בעת התקרבות למתקן. התאורה תפנה כלפי המתקן פנימה.
- ה. לא תותר הצבת אנטנות באתר.
- ו. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ז. 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.

### 3.3 דרך מוצעת:

קטע הדרך בין גדר האתר לבין כביש האספלט הקיים יבוצע על ידי מקורות ובאחריותה. אופי הדרך יקבע על ידי צרכי מקורות, בין אם דרך מצעים (כורכר) ובין אם דרך סלולה באספלט. התוואי והמידות כמופיע בתכנית המפורטת המצורפת. קטע זה יכלול בתחום גבול התכנית. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקנים הדרושים לסלילתה.

### 3.4 חניה:

החניה תינתן בתחום הדרך המוצעת באזור הסמוך לשער הכניסה, וכן מקום חניה אחד בתחום המגרש.

### 3.5 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב. 1992.

אחוז בנייה מקסימלי/שטח בניה מקסימלי.					קווי בניין	מגרש מ"ל במטר	שם האזור שימושים עיקריים
סה"כ	שטחי שרות אחסנה	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	בכל החזיתות		
%30 258.0	-	%30 258.0	-	%30 258.0	2.0 מ'	860	מתקן הנדסי ביתני שירות
%50 895	-	%50 895	-	%50 895	2.0 מ'	1790	מתקן הנדסי בריכה

		גבהים		שם האזור שימושים עיקריים
תכנית מקסימלית		חלוקה למפלסים	גובה מקס'	
%30 258.0	-	-	4.00 מ' 1 קומה	מתקן הנדסי ביתני שירות
%50 895	-	-	7.00 מ' 1 קומה	מתקן הנדסי בריכה

# פרק 4 - הוראות נוספות

## א. הוראות והנחיות נוספות:

**1. בנייה ביטחונית ומקלוט:** בנייה ביטחונית ע"פ הנחיות הג"א במקום, והנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מהנדס המועצה. לא יינתן היתר להקמת בניין בתחומי התכנית, אלא אם כן נכללה התקנת מקלט וכל אמצעי מיגון אחר בתכנית שצורפה לבקשה להיתר בנייה בהתאם לתקנות הג"א, אלא אם כן ניתן פטור הג"א. רמת המיגון אופיה ופרטיה על פי דרישות רשויות הג"א.

**2. חומרים ושיטות בנייה:** תעמוד בדרישות התקן הישראלי לבידוד, הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה. העבודות לתחזוקת הבריכה והמתקנים ההנדסיים יעשו בתאום עם מנהלת הכינרת.

## ב. תשתיות

לא יוצא היתר בנייה אלא אם הבקשה עונה לדרישות הבאות:

**1. מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. יש להבטיח מניעת חדירת שפכים ומי ניקוז למערכת המים.

**2. ניקוז:** ניקוז כל השטח יהיה בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכניות ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:** הפעילות במתקן אינה מייצרת מי ביוב מכל סוג שהוא, אי לכך לא יהיו מתקני ביוב במקום.

**4. רעש:** בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990 ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. פרט למקרים של הפעלת גנרטור בעת

**5. תברואה חקלאית:** לא תותר כל פעולה שיש עמה נזק, בין קיים ובין חזוי לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות והנוגעים בדבר.

## **6. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

**א.** לא יינתן היתר בנייה לבניין 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 קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 1.5 מטרים  
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 2.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו..... 5.0 מטרים  
מקו מתח עליון עד 160 ק"ו..... 11 מטרים  
מקו מתח עליון עד 400 ק"ו..... 25 מטרים  
**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בגוים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1 מטרים מכבלים מתח עליון עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מטרים מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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

**8. איכות הסביבה:** השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנון תעשה בתאום וע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם. יינתן פתרון למניעת זיהום מעבודות ניקוי ושטיפת הברכה ו/או מעבודות תחזוקה אחרות של המתקנים ההנדסיים השונים. לא יאוחסנו בתחום התוכנית חומרים מסוכנים ללא קבלת היתר כנדרש מהמשרד לאיכה"ס. מכלי דלק עיליים יוצבו בתוך מאצרות אטומות ללא פתחי ניקוז באישור מנהלת הכינרת.

**9. סילוק מפגעים:** הועדה 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.

**10. פיתוח נופי:** הפיתוח הנופי יעשה בהתאם לתכניות של אדריכל הנוף המצורפות כנספח – התכניות קרויות "בריקת עגל (החולה) תכנית הסתרה ונוף" ונעשתה עי משרד אדריכלות נוף ותכנון סביבתי – "דפנה גרינשטיין – גיל הרגיל".  
הגיזון יתבצע ממיני צמחיית בוסתן א"י או ממינים מקומיים בלבד. רשימה תועבר ע"י דרישה ע"י רשות הטבע והגנים.

**11. גדרות:** יש לצרף פרט בבקשה להיתר בניה.

## ג. הוראות כלליות:

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

2. **הפקעות:** השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ה' סעיפים 188, 189, 190, בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית. ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, חשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **עתיקות:** הבנייה במקום בכפוף לחוק העתיקות תשל"ח. כל שטח התכנית המפורטת נמצא בתחום אתר העתיקות המוכרז תל אבל בית מעכה – דרום. תכנית הפרוייקט אושרה בתחום הקו הכחול. ראה מסמך מצורף של רשות העתיקות מרחב צפון מס: 2001-038
7. **הוראות הג"א:** רמת המיגון אופיה ופרטיה על פי דרישות רשויות הג"א.
8. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

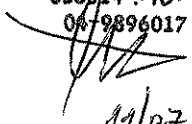
## פרק 4 – חתימות ואישורים

חתימת יוזם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

אישורי הוועדה המקומית:

חתימת המתכנן:

ברוך שמיר, אדריכל  
 מס' רישוי: 036מ14  
 טל. 04/9896017  
  
 11/07/05

אחרים:

אישורי הוועדה המחוזית: