

תאריך: 2.11.04

Handwritten signature and date: 31.10.2005

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי: בקעת בית הכרם**

**תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית דיר אל אסד.**

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית: בריכת תפן 2**

תכנית מפורטת מס' ג/ 13707

**1.2 מקום התוכנית צפונית לדיר אל אסד.**

נ.צ. מרכזי:	מזרח 760.750	צפון 225.050
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
18819		67

**1.3 שטח התכנית: 2.54 דונם המדידה בשיטה גרפית.**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 13707  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25.7.05... לאשר את התכנית  
 חתום: ד"ר גדי  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13707  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5468  
 מיום 8.12.05

**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: עמי דביר - "דביר אדריכלות ובינוי ערים"

קיבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפון: 04-6536024

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שמורת טבע וגנים לאומיים

הגדרה עפ"י תשריט תכנית משולבת: שטח לשמור משאבי מים

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: אזור חקלאי שטח נוף כפרי פתוח.

יעוד שטח לפי הנחיות סביבתיות לפיתוח: שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.

תמ"א 22 - בגבול התכנית לא חל יער קק"ל.

תמ"א 8 - ע"פ תשרי קומפילציה של מחוז צפון בגבול התכנית אין שמורות טבע וגנים לאומיים.

תוכנית אב: בסמוך לאתר חלה תכנית מתאר מקומית שהינה חלק מתכנית האב של דיר אל אסד.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500-מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
נובמבר 2002	הכנה
21.7.03	עדכון 1
16.9.03	עדכון 2

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע תכלת
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק כהה בתוך עיגול
מספר גוש	מספר שחור (כדוגמת גוש 16900 )
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

## 1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות		2.54	100	-	-
דרך מוצעת		-	-	0.07	2.76
שטח למתקן הנדסי		-	-	2.47	97.24
סה"כ		2.54	100	2.54	100

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי של "מקורות"

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים ולכן סעיף זה אינו רלוונטי לגביה.

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

**כללי:** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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:

- השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח. 1958.
- א האתר מכיל בריכת מים קיימת בשטח של 100 מ"ר, בגובה של 5.0 מטר, ובריכה מתוכננת בשטח של 600 מ"ר ובגובה של 6.30 מטר. 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.
- ג תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ה לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר 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.

### 3.1.2 חניה:

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.

יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בניין במטרים * (ר' תשריט)						אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים				גובה בנייה מכסימלי		
		חזית אחורית	חזית צד	מפלס כניסה	מפלס תחת כניסה	שטחי עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכסית מכס'	סה"כ	מספר קומות	במטר			
שטח למתקנים הנדסיים	2470	3	3	3	1235 מ"ר	-	1235 מ"ר	-	1235 מ"ר	1235 מ"ר	סה"כ	1235 מ"ר	1	6.5

## 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 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. מים:** לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.

**2. ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה 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 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 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 היזם 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 יוחכרו 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 וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### **4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' 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. עתיקות:**

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

#### **9. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית – או קבלת פטור מהנ"ל.

#### **10. כיבוי אש:**

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

#### **11. סידורים לנכים:**

התכנית עוסקת במתקן הנדסי והגישה אליו מיועדת אך ורק לעובדי מקורות ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.

## **פרק 4 - מימוש התוכנית**

#### **4.1 שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

#### **4.2 תקפות התוכנית:**

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

## פרק 5 - חתימות

חתימת יוזם התכנית:

מקורות, חברת המים הלאומית  
מרחב צפון: חיפה, תוף שמן, ת.ד. 755  
מיסוד 31007 א.י. אס"ס און

חתימת בעל הקרקע:

אישורי הוועדה המקומית:

חתימת המתכנן:

ד"ר אדריכלות  
ע.מ. 006939276

אחרים:

אישורי הוועדה המחוזית:

תאריך: