

9.8.04

מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל עליון

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: קידוח נחל עמוד-1

תכנית מפורטת מס' ג/13582

התכנית חופפת לתכנית מפורטת ג/886 - שמורה טבע נחל עמוד. אך אינה מהווה לה שינוי.

התכנית תואמה לתמ"א 31 ולתמ"מ 2-9.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מח' 13582/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה החליטה ביום 13.12.04 לאשר את התכנית

סמנכ"ל המחוז
 יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13582/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.2 מקום התוכנית: ליד צומת נחל עמוד

נ.צ. מרכזי:	מזרח 245.550	צפון 757.700
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
13614		8,10,12
13860		25
15537		2

1.3 שטח התכנית: כ-71 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית. טל. 04-6558221, פקס. 04-6560521

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 ובינוי ערים

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

פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד קרקע: שמורת טבע

תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי קרקע.

תמ"א 22 - התוכנית תואמת לתמ"א 22.

תמ"א 8 - התוכנית תואמת לתמ"א 8 עפ"י סעיף מס' 8 בתמ"א..

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שמורת טבע.

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: לא חלה במקום תכנית מתאר מקומית מאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית חופפת לתכנית ג/886 ואינה מהווה לה שינוי.

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 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:750 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

ד. נספח נופי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2002	
אוגוסט 2002	עדכון 1
יוני 2003	עדכון 2
אוגוסט 2003	עדכון 3
אוגוסט 2004	עדכון 4

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שמורת טבע	שטח צבוע בירוק בהיר.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
מתקן הנדסי בשמורת טבע	שטח צבוע באפור ועליו פסים ירוקים בהירים.
דרך בשמורת טבע	שטח צבוע בירוק בהיר ועליו פסים אדומים.
שמורת טבע עפ"י תמ"א 8	שטח תחום בקו עבה בצבע סגול בהיר.
שמורת טבע עפ"י תכנית מפורטת 886/ג	שטח תחום בקו עבה בצבע ירוק.
שמורת טבע עפ"י תמ"א 31	שטח תחום בקו עבה בצבע חום.
שמורת טבע עפ"י תמ"מ 9-2	שטח תחום בקו עבה בצבע צהוב.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
צינור מים	קו דק מרוסק בצבע כחול כהה.
רדיוס מגן	קו דק מרוסק בצבע כחול
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
שמורת טבע		71.172	100	68.015	95.56
מתקן הנדסי בשמורת טבע		-	-	1.791	2.52
דרך בשמורת טבע		-	-	1.366	1.92
סה"כ		71.172	100	71.172	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח שמורת טבע - לשטח למתקנים הנדסיים בשמורת טבע ולדרך בשמורת טבע.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

תקנון/נחל עמוד 53-01/MEKOROT/PROJECTS/Porat-Shamir/srv-Shamir

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרים
- ב. מתן היתרי בניה כחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד/מס' יחידות ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע	יעוד הקרקע
-	269 מ"ר	מתקן הנדסי בשמורת טבע

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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 מתקן הנדסי בשמורת טבע:

- השטח הצבוע אפור מקווקו בירוק בתשריט הינו שטח למתקן הנדסי בשמורת טבע וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח. 1958.
- א. המקום מיועד למתקני שאיבת 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 לשוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה 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. במקרה שיופסק השימוש המתוכנן, השטח יוחזר למצבו הטבעי וישוקם בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.
 - ח. בחצר המתקן תותר הקמת תאורה נקודתית בלתי קבועה, הנדלקת רק בעת התקרבות למתקן, ללא תאורה היקפית. התאורה תפנה כלפי חצר המתקן פנימה ותתואם עם רשות הטבע והגנים.
 - ט. גובה התאורה לא יעלה מעל 2 מ' מגובה המבנה הקיים בשטח.
 - י. בניה - כל בניה חדשה או שינוי במבנים הקיימים יובא להתייחסות רשות הטבע והגנים.

3.1.2 דרך בשמורת טבע:

השטח הצבוע בפסים אדומים וירוקים לסרוגין בתשריט הוא שטח דרך בשמורת טבע. שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל, רכב שרות ורכב חקלאי בין כביש קיים למתקן ההנדסי. הדרך יכולה להשאר כדרך עפר או דרך כורכר או דרך סלולה על פי צרכי מקורות ובתיאום עם רשות שמורות הטבע. לא תותר כל בניה בשטח זה. קוי הבניין הם עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.

3.1.3. רדיוסי מגן:

- א. יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן:
 רדיוס מגן א' - 20 מ', רדיוס מגן ב'+ג' - 150 מטר.
 מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.
- ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- ג. באזור מגן ב'+ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור וכן כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה, או אזור השקיה בקולחין.
- ד. כל היתר בניה וכל פעילות ברדיוס מגן של 275 מטר מהקידוח יותנה באישור משרד הבריאות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

גובה בנייה מכסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים (* ר' שרטוט) כל החזיתות	גודל מגרש מיני במ"ר	יעוד
	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה			
5	1	15% 269 מ"ר	15% 269 מ"ר	-	15% 269 מ"ר	-	15% 269 מ"ר	2	1791	מתקן הנדסי בשמורת טבע
אסורה כל בניה										דרך בשמורת טבע

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
- הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
 - רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
 - זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - 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 הרשות 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 קוי 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: כמידה 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.

6. **פסולת בניה:**

לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בניין אלא בכפוף לכך שמגישי התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י מהנדס המועצה והיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

7. **נוי ושמירת הסביבה:**

תנאי למתן היתר בניה תכנית הסתרה נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף.

8. גנרטור:

- א. דיזל גנרטור ימוקם על משטח בטון שמנוקז לבור אטום לאיסוף שמנים וסולר.
- ב. מאצרה לסולר תהיה מאצרה תקנית בהתאם לגובה המיכל וסוגו – טמון/עילי. נפח מאצרה עילית – 110% מנפח הסולר במיכל.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

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: אין מבנים קיימים בשטח התכנית.

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 אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. הוראות משרד הבריאות:

- א. בתחום התכנית אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- ב. כל בניה או פעילות שאינם יכולים לזהם את הקידוח, מותנית בקבלת אישור מראש מאת משרד הבריאות.

12. כיבוי אש:

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

13. סידורים לנכים:

התכנית עוסקת במתקן הנדסי. אין מבני ציבור בשטח התכנית, ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

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

<u>אישורי הוועדה המקומית</u>	<u>חתימת המתכנן</u>
	ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 036514 טל. 04-7806017
תאריך:	תאריך: 9/1/05

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