

תאריך 28.6.06

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בוסתאן אלמרג'

### פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית: בריכת דברת

תכנית מפורטת מס' ג/13572

#### 1.2 מקום התוכנית: בין פונדק דברת לאחוזת ברק.

נ.צ. מרכזי:	מזרח 727.525	צפון 232.825
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17206		11 4

#### 1.3 שטח התכנית: 12.23 דונם המדידה בשיטה גרפית.

הודעה על אישור תכנית מס' 13572  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5601  
מיום 30.11.06

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 13572  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 10.05.06 לאשר את התכנית  
הגם לנציג  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

## 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 – אדריכל - "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: אין  
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: אין  
תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: **מרקם שמור משולב**  
תכניות מתאר ארציות אחרות:  
התוכנית תואמת לתמ"א 22 ולתמ"א 8 – התכניות הללו אינן חלות במקום.  
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.**  
תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

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

תוכנית מפורטת מקומית: במקום חלה תכנית מפורטת ג/7346 – כביש מספר 65 קטע עוקף עפולה.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב
- ד. תכנית השקיה מסמך מנחה.
- ה. תכנית צמחיה – מסמך מנחה
- ו. מפרט טכני להשקיה וצמחיה – מסמך מנחה

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
יולי 2002	עדכון 1
30.10.02	עדכון 2
9.5.03	עדכון 3
1.10.03	עדכון 4
6.2.06	עדכון 4

## 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.
גבול תחום שיפוט	קו עבה ומרוסק בצבע תכלת
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע כחול כהה
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר ירוק (כדוגמת - ח.5)
מספר גוש	מספר ירוק (כדוגמת גוש 16900 )
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין מציר הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
-	-	46.77	5.72	חקלאות
53.23	6.51	53.23	6.51	דרך קיימת/ מאושרת
46.77	5.72	-	-	שטח למתקן הנדסי
100	12.23	100	12.23	סה"כ

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. 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 המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם על'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 ליישוב. 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.
- ז תכליות ושימושים על פי תכנית ג/7346
- ח

#### 3.1.1 דרך על פי ג/7346:

השטח הצבוע חום הינו דרך קיימת על פי תכנית ג/7346

### 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 מקסימלי		
		חזית אחורית	חזית צד	חזית כניסה	מפלס מעל כניסה	תחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכנית מכס'	סה"כ	מספר קומות	במטר
שטח למתקנים הנדסיים	5720	5	3 מטר וע"פ כביש 65 ראה שרטוט	3	40% מ"ר	40% מ"ר	40% מ"ר	-	40% מ"ר	40% מ"ר	1	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. זיהום אויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. 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 העדה 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:** 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 והבנייה.

### **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 הבניה.

### **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. 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 עתיקות 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 – או קבלת פטור מהנ"ל.

### **11. כיבוי אש:**

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

## **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

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

מקורות, חברת המים הלאומית  
מרחב צפון: חיפה, הוף שמן, ת.ד. 755  
מיקוד 31007

אסף אילן 8/8/06

חתימת המתכנן:

אישורי הוועדה המקומית:

ד"ר אדריכלות  
ע.מ. 006939276

אישורי הוועדה המחוזית:

אחרים:

תאריך: