

22.11.06 א.ו.אר ע"נ כ"ל

2006870

תקנונים 5 / נוה איתן - בריכות.
תאריך: פברואר 2006.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בקעת בית-שאן	
תכנית מפורטת	15199/ג
לפ"א - חנייה - אזורי מגורים	
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום	9/9/04
החליטה להקליץ בפני הועדה המחוזית	
המהנדס	גורן

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. בקעת בית שאן
המקום: נווה איתן

שם התכנית: נווה איתן- בריכות אידוי ואגירה
תכנית מספר: ג/15199
שינוי לתכנית משי"צ 43 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' ג/15199	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום	13.9.06
לאשר את התכנית	
הרצל גדז'	
סמכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/15199
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5611
מיום 31.12.06

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

"נוה איתן- בריכות אידוי ואגירה" תכנית מספר ג/ 15199 התכנית מהווה שינוי לתכנית מש"צ 43 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

צפונית מערבית לקיבוץ נוה איתן.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 711700 צפון: 249600

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
22965	-	6,10

1.3 שטח התכנית: 79.4 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 12.05.2004. **עדכון מדידה:** 02.2006.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: קיבוץ נוה איתן - ד.נ. בקעת בית שאן 10840. טל: 04-6063513.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל

כורזים - טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר מש"צ 43 המאושרת.

ע"פ תמ"א 31 תשריט יעודי הקרקע השטח הינו שטח נוף כפרי פתוח ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות אין מגבלות.

ע"פ ת.מ.מ 2 שינוי 9 השטח הינו כפרי פתוח רגישות 3.

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

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוגוסט 2004.	עדכון 1
ספטמבר 2004.	עדכון 2
מרס 2005.	עדכון 3
פברואר 2006.	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח לבריכות אידוי ואגירה - השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק וכתום לסירוגין.
- שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
- דרך מוצעת - הדרך הצבועה אדום בתשריט.
- דרך קיימת - הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
- גבול אתר עתיקות מוכרז - קו עבה מקווקו בצבע שחור.
- גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק בתשריט.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
- גבול מגרש לשלב ביצוע - קו שחור ומסומן באות אנגלית בתוך.

באור סימני תרשים הסביבה:

- שטח יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בירוק בתרשים סביבה.
- יער טבעי לשימור ע"פ תמ"א 22 - השטח המרושת בצבע אדום בתרשים סביבה.
- נטיעות בגדות נחלים ע"פ תמ"א 22 - השטח המסומן בקווים בצבע כחול בתרשים סביבה.
- יער פארק מוצע ע"פ תמ"א 22 - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע סגול בתרשים סביבה.
- שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתרשים סביבה.
- שטח נוף כפרי פתוח ע"פ תמ"א 31 - השטח המסומן בקווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה בתרשים סביבה.
- שטח עירוני בנוי - השטח המסומן בכתום בתרשים סביבה.
- שמורת טבע - השטח בצבוע ירוק כהה בתרשים סביבה.

1.10 טבלת שטחים:

מזב קיים		מזב מוצע		יעוד השטח
שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	
79.4	100.0%	-	-	שטח חקלאי
-	-	77.0	96.9%	שטח לבריכות אידוי ואגירה
-	-	2.4	3.1%	שטח דרך מוצעת
79.4 ד'	100.0%	79.4 ד'	100.0%	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 תיחום שטח הפיתוח המיועד לבריכות אידוי מי מלח, אגירת המלח וסילוקו ומבני השרות הנדרשים.

2.1.2 קביעת הוראות פיתוח למתן היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לבריכות אידוי ואגירה.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע למבני שרות במ"ר
שטח למבני שרות	50

פרק 3 : הוראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

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

3.1.1 שטח לבריכות אידוי ואגירה:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסירוגין בתשריט ישמש כשטח המיועד לבריכות פתוחות ללא קירוי המיועדות לאידוי ואגירת מלח. הקמת הבריכות תבוצע בשלבים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בשלב A - תוקם בריכה אחת בלבד בשטח של לא יותר מ- 30 דונם. בשלב B - הקמת בריכה נוספת תהיה אך ורק באישור המשרד לאיכות הסביבה. תותר הקמת מבני שירות, מבני טרנספורמציה, מחסנים וחדר ציוד. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח למבני שרות	5,000	3	3	3

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכנית)	סה"כ בניה	
50	-	50	-	50	50	שטח למבני שרות

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים	
שטח למבני שרות	1	4	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור

משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית.

- 3.3.3. ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 3.3.4. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בוק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.
- 3.3.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
 - 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.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 - ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.6. אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות הזם לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4. הוראות כלליות

- 3.4.1. הפקעות:** 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.
- 3.4.2. רישום:** תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.4.3. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.4. הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.5. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.6. חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.7. שלביות ביצוע:**
1. השטח המסומן באות A יהיה השלב הראשון ובו תיבנה בריכה בשטח 30 דונם בלבד.
 2. השטח המסומן באות B יהיה השלב השני ותתבצע בו הקמת בריכה נוספת רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 3.4.8. תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.**יחם ומגיש התוכנית:** קיבוץ נוה איתן.**עורך התוכנית:** אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.

אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468