

25.2.07 א.י. 100 ע.נ. ב.א.

2007095

תקנון 4 וחזון-12 מקורות Shamir-srvlomer  
תאריך: 26.11.06

מחוז הצפון, נפת צפת

מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מרום הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 11/222  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20/01/06... לאשר את התכנית  
 הרצל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת מים בחזון

תכנית מפורטת מס' ג-12328

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג-4891.

הועדה על אישור תכנית מס' 11/222  
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 5666  
 מיום 21-5-07

1.2 מקום התוכנית: מושב חזון

נ.צ. מרכזי:	מזרח 236.800	צפון 757.075
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
18857		20
15555		2

1.3 שטח התכנית: 2.810 דונם המדידה נעשתה ע"י דקל

עברי, מודד מוסמך, מס' רשיון 694, המסילה 22, נשר, טל. 04-

8200495. תאריך המדידה: 31/12/2006

## 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: אדר' ברוך שמיר, "שמיר" אדריכלות ובינוי ערים

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

פקס: 04-9898920

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח  
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע ומים

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א 22  
התוכנית תואמת לתמ"א 8

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח שמורת נוף

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

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

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג-4891, מופקדת משנת 1985  
ומאושרת מיום 18.2.90..

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 1:500 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנוחה וטופוגרפיה - מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
מאי 1999	הכנה
פברואר 2002	עדכון 1
אוקטובר 2002	עדכון 2
מארס 2003	עדכון 3
יולי 2003	עדכון 4
ינואר 2006	עדכון 5
נובמבר 2006	עדכון 6

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
מגורי חברים	שטח צבוע בצהוב.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
מבני משק	שטח צבוע בחום תחום בירוק.
מבני משק משותפים	שטח צבוע בחום ועליו פסים ירוקים אלכסוניים.
גבול תכנית קיימת	קו עבה מרוסק בצבע כחול.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
צינור מים	קו מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
גבול מגרש	קו דק בצבע סגול.
גבול מגרש לביטול	קו דק מרוסק בצבע סגול.
גדר להריסה	קו דק מרוסק בצבע שחור עם סימני X לאורכו
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
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:

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
31.39	0.882	31.39	0.882	דרך קיימת מאושרת
-	-	17.79	0.500	מבני משק
-	-	50.82	1.428	מבני משק משותפים
6.68	0.188	-	-	דרך מוצעת
61.93	1.740	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
100	2.810	100	2.810	סה"כ

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי - בריכת מים של "מקורות" - ודרך גישה אליו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- שינוי יעוד קרקע ממבני משק ומלאכה זעירה ומבני משק משותפים - לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מס' יח"ד / מס' יחידות ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
-	1044	שטח למתקנים הנדסיים

## 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.
- המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
  - יותר הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
  - תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
  - המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
  - לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.
  - 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 דרכים וחניה:

השטחים הצבועים באדום ובחום בתשריט הינם שטחים לדרכים קיימות ומוצעות.. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, תאורה, וריהוט רחוב. לא תותר כל בנייה בשטח זה, פרט למתקני דרך.

### 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' תשריט)			גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מזרח דרום	מע'	צפון		
8	1	70% 1218 מ"ר	70% 1218 מ"ר	10% 174 מ"ר	60% 1044 מ"ר	-	70% 1218 מ"ר	3	0	2.5	1740	שטח למתקני ם הנדסיים
אסורה כל בנייה												דרכים

### 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.

ב. זיהום אויר: 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 לישוב.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה 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 בנייה 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

ינתן 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:

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. 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 תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תיבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

### 5. תנאים לביצוע התוכנית:

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

### 6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

#### 7. 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.

#### 8. עתיקות:

בשטח העתיקות 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.

#### 10. 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

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

<u>אישורי הוועדה המקומית</u>	<u>חתימת המתכנן</u>
	<p>ברוך שמיר, אדריכל  מס' רישוי 036514  טל 04-9886607</p>
תאריך:	תאריך: 27/12/06

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