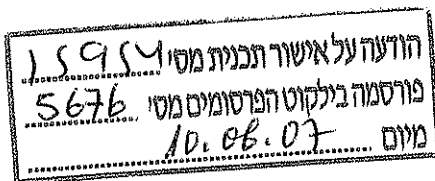


מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: הגלבוע

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית הגלבוע.



פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת מגן שאול 2

תכנית מפורטת מס' ג/ 15954.....
 המהווה שינוי לגב"מ/ 31 תכנית מתאר של גן-נר

1.2 מקום התוכנית: ליד הישוב הקהילתי גן-נר.

נ.צ. מרכזי:	צפון	715050	מזרח	231400
-------------	------	--------	------	--------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
20856		56 51 45-47 1
20970		147

1.3 שטח התכנית: 5.056 דונם המדידה בשיטה גראפית.

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"

קבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפון: 04-6536024

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר של גן-נר גב"מ / 31

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט המרקמים: **מרקם עירוני - כפרי**

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א יעוד הקרקע

מרקמים: מרקם כפרי הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה אזורי תכנון: מרקם כפרי

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 רגישות: **שטח ללא מגבלות סביבתיות.**

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

הנחיות סביבתיות: **שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.**

ת.מ.מ. 2 תיקון 9 התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 יעוד הקרקע – שטח ישוב כפרי.

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 6 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:500 מסמך מחייב

ג. תכנית בינוי על רקע מדידה בקנ"מ 1:250 מסמך מנחה

ד. תכנית נוף - מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3.2.04	הכנה
27.5.04	עדכון 1
2.10.04	עדכון 2
20.6.05	עדכון 3
18.8.05	עדכון 4
23.12.05	עדכון 5

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.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח מגורים	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת	שטח צבוע בחום
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום
גבול תכנית מוצעת	קו עבה 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 כהה
מספר גוש	מספר ירוק כהה (כדוגמת גוש 16900)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
חקלאות		3.514	69.51		
שטח ציבורי פתוח		1.542	30.49	0.126	2.49
דרך מוצעת				2.781	55.00
שטח למתקנים הנדסיים				2.150	42.52
סה"כ		5.056	100	5.056	100

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי של "מקורות",

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- הוראות לחלוקה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים בלבד.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי
שטח למתקן הנדסי	860 מ"ר

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:

- א המקום משמש לאגירת מים ואספקתם ליישובי הסביבה וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ב פירוט המבנים הקיימים: שתי בריכות קיימות בנפח 500 מ"ק.
- ג התוספת המבוקשת: בריכה בנפח 2000 מ"ק.
- ד תותר הקמת מבני עזר נוספים הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ה תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ו המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ז 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.
- ח לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטריד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה, מנהלת הכינרת והנוגעים בדבר.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון. הגינון ישמש להסתרת המתקן מכיוון הישוב גן-נר.

3.1.3 דרך מוצעת:

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מדרכה וחנייה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

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	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימאלי באחוזים במטרים					גובה בנייה מכסימאלי	
			מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכסית מכס'		סה"כ
שטח למתקנים הנדסיים	2150	2	40% מ"ר 860	-	40% מ"ר 860	-	40% מ"ר 860	1	6.3

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: המבנה יהיה עשוי מבטון חשוף, צבוע בצבעי פסטל רכים בגווני תכלת ו/או ירוק..
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. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה להפחתתו לרמת התקן המותרת.
 - 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 יערך סקר סיכונים.

ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר.

ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המוניציפאלית ובאישור רשות הניקוז האזורית

3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

4. בריאות ואיכות סביבה: תנאי לקבלת היתר בניה אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש ספייים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן 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.

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 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 לחוק התכנון הבניה.

6. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

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

8. **עתיקות:** בשטח העבודה לא תותר כל עבודה ללא ישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית – או קבלת פטור מהנ"ל.

10. **כיווי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. **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 חנייה כנדרש בתקנות.

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.

4.3 **החזרת המצב לקדמותו:** אם הקידוח לא יוקם או השטח יינטש תחזיר מקורות את המצב לקדמותו.

4.4 **מגבלות בנייה:** אין מגבלות בניה בקרבת המתקן.

פרק 5 - חתימות

חתימת יוזם התכנית:

מקורות, חברת המים הלאומית
מרחב צפון: חשב. חנו שמו, ת.ד. 255
מיקוד 31007
25/2/07

חתימת בעל הקרקע:

אישורי הוועדה המקומית:

חתימת המתכנן:

דביר אדריכלות
מ.מ. 006939270

אחרים:

אישורי הוועדה המחוזית:

תאריך: