

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15594  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מועצה מקומית "גלבוע"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית "גלבוע"

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הפקדת תכנית מס' 15594  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.9.05 להפקיד את התכנית  
 הוציא גולד  
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת / מס' ג/ 15594 תחנת פרדס תענן גן נר  
 שינוי לג/בת 256 - מופקדת.

#### 1.2 מקום התוכנית: גן נר

מספר גוש**	מזרח:	215,500	צפון:	180,625
20612	חלקות	-	חלקי חלקות	2
20733	-	-	-	4
20856	-	-	-	1,847,48

#### 1.3 שטח התוכנית: 4.288 דונם, ע"פ מדידה גרפית

#### 4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: מ.מ.י. קרית הממשלה נצרת עילית ת.ד. 580  
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521  
 יוזם התכנית: חב' מים בע"מ - מרחב צפון  
 חוף שמן - ת.ד. 755 - חיפה  
 טל: 04-8350562 פקס: 04-8350473

הודעה על אישור תכנית מס' 15594  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....  
 מיום .....

עורך ומגיש התוכנית: צביה גולד - אדריכלות ובנוי ערים  
 טל: 04-6571418 פקס: 04-6020704  
 רשיון מס' 19462

#### 1.5 יחס לתכנית אחרות:

שינוי ייעוד השטח ל"מתקן הנדסי" ודרך .  
 שינוי לג/בת/ 256 מופקדת, ולתמ"א 31 המגדירה את השטח כ- "שטח נוף כפרי פתוח".  
 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 1:1250 - מסמך מחייב.

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 15594  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 24.1.07 להפקיד את התכנית  
 הוציא גולד  
 יו"ר הועדה המחוזית

תאריך		
20.04.05		הכנה
07.11.05	2X ולקחש"פ	עדכון 1
06.03.06	8X לתוקף	עדכון 2
		עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

קו כחול עבה	.....	גבול תכנית
קו שחור עם שיננים	.....	גבול גוש
קו ירוק מלא ומספר בעיגול	.....	גבול חלקה ומספרה
גבול מגרש ומספרו	.....	קו שחור ומספר
דרך קיימת / מאושרת	.....	חום
דרך מוצעת/ הרחבה	.....	אדום
שטח חקלאי	.....	אלכסונים בירוק
שטח למתקנים הנדסיים	.....	סגול בהיר תחום אפור
מס' ברביע העליון -	.....	מס' הדרך
מס' ברביעים הצדיים	.....	קו בנין מותר
מס' ברביע התחתון	.....	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם),	אחוזים	שטח (דונם),	
22	0.946	000	000	מתקנים הנדסיים
000	000	74	3.156	שטח חקלאי
52	2.210	000	000	דרך מוצעת
26	1.132	26	1.132	דרך קיימת
100	0.733	100	0.733	סה"כ: סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

**2.1 מטרות התוכנית:**

הסדרת ייעודים במתחם מתקנים הנדסיים קיימים של חב' מקורות וקביעת הוראות וזכויות בנייה בשטחים אלה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

שינוי ייעוד משטח חקלאי לשטח עבור מתקנים הנדסיים + דרך גישה. קביעת הוראות בנייה והנחיות סביבתיות בגבולות התכנית.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
-	90	מתקנים הנדסיים

פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

דרך:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### שטח למתקנים הנדסיים:

בשטח זה תותר הקמת והפעלת מתקנים הנדסיים של חב' מקורות הכוללים בוטטר / משאבות, קווי מים, שוחות, מגופים ומבנה חשמל לתפקוד המקום.

### 2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

טבלת זכויות והגבלות בגינה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חיישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגום	צפיפות / מס' יחיד למגורש מוגימלי	גובה בניה מקסימלי		סח"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	אחוזי בניה		גודל מגרש מוגימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)			
		מס' קומות	מס' קומות				שטחים עיקריים	שטחים עיקריים					
-	-	3	1	10	10	-	10	10	3	3	3	900	מתקנים הנדסיים

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית



### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

1 תנאים למתן היתר בנייה : התכנית להיתר תכנולול תשריט פתוח המפרט גדרות, גינון וכל מערכות המים במתחם וסביבתו הקרובה.

2 גדרות : המתחם יגודר באופן בטיחותי ע"י היזם ועל אחראיותו, כולל שערים נעולים. תותר הקמת גדרות אבן בגובה עד 1.2 מ' + גדרות מתכתיים, ו/או גדרות מתכת בגובה של 1.8 מ' לפחות.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

##### 4. 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.

##### 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. כולל מילוי תנאים עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התו"ב

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית 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 יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

**6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, גיקוז 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 כגדרש בתקנות.

**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. כיבוי אש:**

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

**13. פיצויים:**

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.  
פרק 5 - חתימות

יזם התוכנית: מקורות חיפה

בעל הקרקע: מ.מ.י. נצרת עילית

מגיש ועורך התוכנית: צביה גולד - ארכ'

צביה גולד - אדריכלית  
רח' אלונים 22 נצרת עילית  
תיקון 17700 טל. 06571418

26.03.06

הפקדה:

אין לנהל...  
הועדה המקומית לתכנון והבניה...  
התאריך: 26.3.06