

איתן רשף 24.6.07

תאריך: 18.4.07

מחוז הצפון, נפת צפת

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. ראש

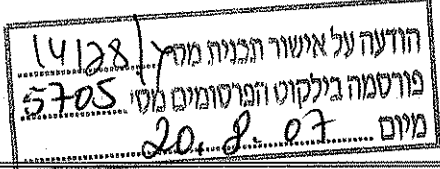


פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תחנת דרוז

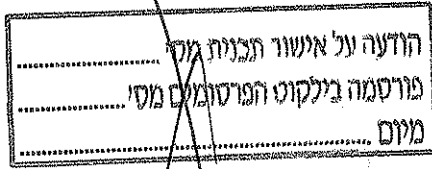
תכנית מפורטת מס' ג/14128

1.2 מקום התוכנית: ליד אילת השחר



| | | |
|-------------|--------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי: | מזרח 253.825 | צפון 770.425 |
|-------------|--------------|--------------|

| גוש: | חלקות: | חלקי חלקות: |
|-------|--------|-------------|
| 13814 | | 18 |
| | | |



1.3 שטח התכנית: 0.648 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: זכות חוזית למקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 8350444-04, פקס. 8350500-04
(נרשמה הערת אזהרה בהתאם לחוזה מכר).

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 8350444-04, פקס. 8350500-04

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, "שמיר" אדריכלות ובינוי ערים

קיבוץ משמר העמק, ד.ג. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 9896017-04 פקס: 9898920-04

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: חלקו חקלאי וחלקו תחום דרך.

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

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2/ תיקון 9

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח לפיתוח קרקע מוגדר; שטח למניעת זיהום מים.

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

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

תוכנית מפורטת מקומית: בתחום התכנית חלות שתי תכניות מפורטות: תכנית מס' ג/6540 ותכנית דרך 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 בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | הכנה |
|--------------|---------|
| אוקטובר 2002 | עדכון 1 |
| פברואר 2003 | עדכון 2 |
| יוני 2003 | עדכון 3 |
| יולי 2003 | עדכון 4 |
| ספטמבר 2003 | |

| | |
|---------|-------------|
| עדכון 5 | יוני 2004 |
| עדכון 6 | אוגוסט 2004 |
| עדכון 7 | ינואר 2005 |
| עדכון 8 | אפריל 2007 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה:

1.9 באור סימני התשריט:

| הנושא | הסימון בתשריט |
|----------------------|--|
| חקלאות | שטח צבוע בפסים ירוקים. |
| דרך קיימת מאושרת | שטח צבוע בחום בהיר. |
| שטח למתקנים הנדסיים | שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים. |
| גבול תכנית מאושרת | קו עבה מרוסק בצבע כחול. |
| גבול תכנית מוצעת | קו עבה בצבע כחול כהה. |
| גבול שיפוט מוניציפלי | קו מרוסק עבה בצבע אדום. |
| מבנה לפירוק | קו צהוב עבה מותחם בקו מרוסק דק בצבע שחור. |
| קו בניין | קו מרוסק בצבע אדום. |
| גבול גוש | קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו. |
| גבול חלקה | קו בצבע ירוק. |
| 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:

| שימוש קרקע | מצב קיים | | מצב מוצע | |
|---------------------|----------|---------|----------|---------|
| | בדונם | באחוזים | בדונם | באחוזים |
| חקלאות | 0.648 | 100 | - | - |
| שטח למתקנים הנדסיים | - | - | 0.648 | 100 |
| סה"כ | 0.648 | 100 | 0.648 | 100 |

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי – תחנה של "מקורות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח הקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים – תחנת שאיבה למי השקיה לחקלאות של "מקורות".
- ג. שינוי קו הבניין בצד הדרך מ- 75 מ' מציר הדרך ל- 25 מ' מציר הדרך.
- ד. 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 מקוקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח 1958.
- א. המקום מיועד למתקני טיפול במים וכל הכרוך בהם ע"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 כגון: מבנה חשמל, משאבות, צינורות עיליים, מתקני פיקוד ובקרה, סככות, מבנה הכלרה, מבנה הפלרה, בריכת מים..
 - ד. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
 - ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן הטיפול במים. לא תותר הקמת מערכות אנטנה סלולרית 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.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

| יעור | גודל מגרש מינ' במ"ר | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים | | | | | | קווי בניין במטרים * (ר' תשריט) | |
|---------------------|---------------------|--|----------------|-------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | מפלס מעל כניסה | תחת מפלס כניסה | שמוש עיקרי | שטחי שירות | תכנית מכס' | סה"כ | מספר קומות | במ' |
| שטח למתקנים הנדסיים | 648 | 20% 130 מ"ר | - | 20% 130 מ"ר | - | 20% 130 מ"ר | 20% 130 מ"ר | 1 | מזרח |
| | | | | | | | | 0.75 | צפון, דרום |
| | | | | | | | | 3 | מערב |
| | | | | | | | | 1 | סביב הסככה והקרונן |

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. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
 - ב. זיהום אוויר: 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.

3. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים:

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות בניה למיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. הגבלות בניה לגובה – הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות תרנים, אנטנות, עמודי תאורה, עמודי חשמל, מנופים ועגורנים לבניה וכו', יהיו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה

1.ג מתקנים, בריכות ו/או מאגרים באתר יהיו מקורים על מנת למנוע משיכת ציפורים לאתר.

2.ג המכון יתוכנן עם מערכת למקרה של גלישה מבוקרת או בחירום (מבוקרת או לא מבוקרת). במקרה של גלישה ינקטו כל האמצעים לאגירה במיכלי אגירה סגורים או כל אמצעי אחר למניעת משיכת ציפורים לאתר.

ד. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ב. תשתיות:

1. **מים:** לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא משמש כתחנת שאיבה למי הקלאות.

2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה 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 מטר

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטר

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטר

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר).....25.0 מטר

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. **קוי תקשורת:** בתחום המתקן ובסביבותיו עוברים קוים תת קרקעיים של חברת בזק.

כל עבודת פיתוח באתר צריכה להיות מתואמת עם חברת בזק.

6. 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 הזים 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.
- 1.4. תנאי להיתר בניה – אישור חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית.

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 חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת 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 תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה: תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית – הריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. התחנה מטפלת במי קולחים עפ"י הגדרת משרד הבריאות בהתאם לכללי בריאות העם (טיהור מי שופכין המיועדים להשקיה) התשמ"א-1981. על רשיונות ההפקה, אם יהיו כאלה, יצוין במפורש כי מדובר בקולחים הדורשים היתר השקיה ממשרד הבריאות.
- ב. במידה שיחול שינוי בסיווג המים ע"י משרד הבריאות, תבוטל הדרישה המופיעה בסעיף קטן א' (הקודם).
- ג. תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וכן אישור מנהלת הכנרת, אישור רשות ניקוז כנרת, אישור המשרד לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות.

7. היטל השבחה:

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

8. חנייה:

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. אם יידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ב. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא ייתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או את חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו עתיקות בשטח ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן, אלא הסכמה עקרונית בלבד.

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.

12. סידורים לנכים:

התכנית עוסקת במתקן הנדסי. אין מבני ציבור בשטח התכנית, ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.

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

| | |
|---|-------------------------------|
| <p><u>חתימת יוזם התכנית</u></p> <p>מקורות, חברת המים הלאומית מרחב צפון: חיפה, רוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007</p> | <p><u>חתימת בעל הקרקע</u></p> |
| <p>תאריך: 29/5/07</p> | <p>תאריך:</p> |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <p><u>אישורי הוועדה המקומית</u></p> | <p><u>חתימת המתכנן</u></p> <p>ברוך שמי, אדריכל מס' רישוי 036514 טל. 04-9891077</p> |
| <p>תאריך:</p> | <p>תאריך: 4/6/07</p> |

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| <p><u>אחרים</u></p> | <p><u>אישורי הוועדה המחוזית</u></p> |
| <p>תאריך:</p> | <p>תאריך:</p> |