

תאריך: 16.6.09

מחוז הצפון, נפת צפת

מרחב תכנון מקומי: צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית צפת

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשפ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14887/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.5.09 לאשר את התכנית

1.1 שם התכנית: בריכות כנען 2,3 לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' ג/14887

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/102 - נווה אורנים

1.2 מקום התוכנית: שכונת נווה אורנים, צפת

צפון 764.200

מזרח 248.000

נ.צ. מרכזי:

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
13698	32,33	

התעודה על אישור התכנית מס' 14887/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6061
 מיום 8.2.10

1.3 שטח התכנית: 4.12 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית, טל. 8558221-04, פקס. 8560521-04

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, פורת-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 35 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: מרקם שמור משולב.

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 יעודי הקרקע: שטח ישוב עירוני.

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

תוכנית מתאר מקומית: במקום חלה תכנית מס' ג/302 - נווה אורנים.

תוכנית מפורטת מקומית: לא חלה במקום תכנית מפורטת מקומית.

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 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
אוקטובר 2002	הכנה
אוקטובר 2003	עדכון 1
אוקטובר 2006	עדכון 2
יוני 2009	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
מגורים א'	שטח צבוע בצהוב בהיר.
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
אזור מלונאות	שטח צבוע בכתום מותחם במסגרת חומה
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית מאושרת	קו עבה מרוסק בצבע כחול.
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
אזור מלונאות		4.12	100	-	-
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	4.12	100
סה"כ		4.12	100	4.12	100

פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי - בריכות מים של "מקורות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח מלונאות - לשטח למתקנים הנדסיים - בריכות מים לאגירת מי שתייה של מקורות.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה למכנים בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
	1648	שטח למתקנים הנדסיים

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- השטח הצבוע אפור מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח. 1958.
- 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 לשוב.
 - 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.

3.2 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	תכסית מכס'	שטחי שירות	שימוש עיקרי	תחת מפלס בניסה	מעל מפלס בניסה			
10	1	40%	40%	-	40%	-	40%	בכל הכיוונים 3	4120	שטח למתקנים הנדסיים
		1648	1648		1648		1648			
		מ"ר	מ"ר		מ"ר		מ"ר			

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.

ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם 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. **קווי תקשורת:** בתחום המתקן ובסביבותיו עוברים קוים תת קרקעיים של חברת בזק וכן קווי מת"ב. כל עבודת פיתוח באתר צריכה להיות מתואמת עם חברות אלה.

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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. 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 קווי 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.

2. **מבנים להריסה:** אין מבנים להריסה בתכנית זו.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר 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.

4. היטל השבחה:

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

5. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. 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

<p style="text-align: center;">חתימת יוזם התכנית</p> <p style="text-align: center;"><i>מקור: חברה המים הלאומית</i> <i>מיקוד 31007</i></p>	<p style="text-align: center;">חתימת בעל הקרקע</p>
<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center;">28/8/09</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center;">19/10/09</p>

<p style="text-align: center;">אישורי הוועדה המקומית</p>	<p style="text-align: center;">חתימת המתכנן</p> <p style="text-align: center;"><i>ברוך שמיר, אדריכל</i> <i>מס' רישוי: 034514</i> <i>טל. 04-7856017</i></p>
<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center;">12.8.09</p>

<p style="text-align: center;">אחרים</p>	<p style="text-align: center;">אישורי הוועדה המחוזית</p>
<p style="text-align: center;">תאריך:</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p>