

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17140

שתי תחנות שאיבה ודרך גישה בבר יוחאי

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מרום גליל
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17140 הועדה הממוזנת לתכנון ובניה החליטה ביום 28.10.07 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף ברוך יו"ר הועדה המחוזית סמוכ"ל לתכנון</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מרום הגליל" תכנית מס' 17140 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם המלצה להפקדה בתאריך מנחם עדי עמית סופר מנדס הועדה המקומית יו"ר מנהל הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרום הגליל</p>
--	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17140 מורסמה נילקיס הינדסימס מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להסדיר פתרון ביוב לשוב המתרחב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שתי תחנות שאיבה ודרך גישה בבר יוחאי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17140/ג	מספר התוכנית	
25.182 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
8	מספר מהדורה בשלב	
דצמבר 2009	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	מרום גליל
		תחנה מזרחית	תחנה מערבית
		קואורדינטה X	241875
		קואורדינטה Y	766975
			242510
			766725
1.5.2 תיאור מקום		ההיקף הדרום-מערבי של בר יוחאי	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית מועצה אזורית מרום גליל	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות בר יוחאי	
	יישוב		
	שכונה		-
	רחוב		-
	מספר בית		-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13678	מוסדר	חלק מהגוש		11, 8, 7
13679	מוסדר	חלק מהגוש		12, 8, 7, 1
13260	מוסדר	חלק מהגוש		217

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש	לא רלוונטי
--------------	----------	------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית	לא רלוונטי
------------------	-------------	------------

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21/5/1992	4006	התרת תנועה מוטורית בשצ"פ התקפי.	שינוי	גב"מ 65
30/7/2007	5696	ע"פ התכנית – איזור חקלאי / נוף כפרי פתוח, ישוב כפר קהילתי.	כפיפות	תמ"מ 9/2 יעודי קרקע
30/7/2007	5696	ע"פ התכנית – שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תמ"מ 9/2 הנחיות סביבתיות
27/11/2005	5474	ע"פ התכנית – מרקם שימור משולב	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
27/11/2005	5474	ע"פ התכנית – רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 הנחיות סביבתיות
16/8/2007	5704	ע"פ התכנית – פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התכנית

שוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית חוראות התכנית	מחייב מחייב	1: 500, 1: 2500 -	-	1	דצמבר 2009 דצמבר 2009	אורי מילוסלבסקי אורי מילוסלבסקי		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקלאו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המגבירה החוראות על החשיריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6987734		04-6919806	ד.ג. מרדכי הנגיל ת.ד. 90000 דואר צפת 13110		מפעל אזורים מרדכי גליל				

יזם במועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-6987734		04-6919806	ד.ג. מרדכי הנגיל ת.ד. 90000 דואר צפת 13110		מפעל אזורים מרדכי גליל					

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
	04-6560521		04-6558211	580 ת.ד. נגרת עליה		מנהל מקרקעי ישראל					

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
milosarc@012.net.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	תפלמתי' 42 ת.ד. 140 צפת 13221	ת.פ. 510558950	מוליסלנסקי חדר'עלים בע"מ	7391	05831094	אורי מוליסלנסקי	אדריכל	עורך ראשי
pdana@actcom.net.il	04-9889281	050-575634	04-9881365	תנפת 4 כרמאל		ישראל פומרטי	605	12145975	ישראל פומרטי	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת 2 תחנות שאיבה וקביעת דרך הגישה אליהן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של קרקע משטח חקלאי, לשטח למתקנים הנדסיים, ושצ"פ.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת הוראות פיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25.182
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	164		164+		מ"ר	מתקן הנדסי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקן הנדסי	2,1	
שצ"פ	3	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 מתקנים הנדסיים****4.1.1 שימושים**

א. מתקן שאיבה שייתן פתרון לביוב של השכונה החדשה הכולל: משטח בטון, חדרי מכונות, חשמל, משאבות, גדר רשת ושער, בריכת אגירה, עמודי תאורה

4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי
 ב. תנאי למתן היתר בניה
 לא יינתן היתר בניה על פי תכנית זו, אלא לאחר שיאושרו כחוק תכניות מפורטות (הנדסיות) לתחנות השאיבה ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
 איכות הסביבה מניעת זיהום מים עיליים ומי תהום תהווה תנאי להפעלת המתקן, ותהה בפיקוח משרד הבריאות.

4.2 שצ"פ**4.2.1 שימושים**

- א. נגישות מוטורית למתקנים ההנדסיים.
 ב. מעבר למערכות תשתית.
 ג. שבילים להולכי רגל.
 ד. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

4.2.2 הוראות

א. בינוי לא תותר כל בנייה, למעט מעברי תשתיות, מתקני אשפה, וכן פיתוח שבילים, מעברים להולכי רגל, גינון ונוי.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים:	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2 תשתיות

- א. **מים**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. **ניקוז**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ג. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. **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.

6.3 שימור וניצול מי נגר עילי בשצ"פ

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. (לפי תמא/4/ב/34, סעיף 23.3.3)

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.5 השבחה

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

6.6 חניה

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

6.7 שירותי כבאות

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

6.8 חלוקה ורישום

א. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. 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 חוק התכנון והבניה.

6.9 אקוסטיקה

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.

6.10 איכות הסביבה

מניעת זיהום מים עיליים ומי תהום תהווה תנאי להפעלת המתקן, ותהה בפיקוח המשרד לאיכות הסביבה.

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 תנאים לביצוע התכנית

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

אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה לתכניות הנדסיות מפורטות. אישור מהנדס המועצה על כך שהרחבת הישוב אכן יוצאת אל הפועל ומחייבת הקמת תחנות השאיבה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תחנת השאיבה המזרחית	
2	ביצוע תחנת השאיבה המערבית	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	תאריך
מגיש התוכנית		מועצה אזורית מרום הגליל	
יום בפועל (אם רלבנטי)		מועצה אזורית מרום הגליל	
בעלו עניין בקרקע		מינהל מקרקעי ישראל	
עורך התכנית	05831094	אורי מילוסלבסקי	



 רשויות התכנון והבנייה
 מועצה אזורית מרום הגליל
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 15/12/2009
 מילוסלבסקי אורי