

09-09-2014

נתקן ל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20834


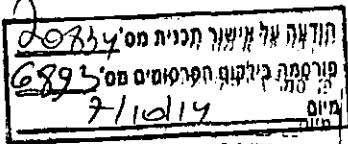
שם תוכנית: מתקן הנדסי- עילוט

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא העמקים

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>משרד הסנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20834 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.7.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	
 <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20834 פורסמה בילקום הפרסומים מס' 6895 7/10/14 מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בהתאם לסיכום בין המועצה המקומית, מ.מ.י. ותאגיד המים הוחלט על הקמת בריכת מים באתר הכלול בתכנית. תכנית זו הינה המשך לתכניות גנ/17576 ו- גנ/16810 שנסגרו בוועדה המחוזית. התכנית הוכנה בהתאם לתכנית לבריכת א.ל. עליון לעילוט שתוכננה על ידי משרד יוסף דיב-מהנדסים יועצים, ומיקומה בתחום שמורת היער תואם עם ק.ק.ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מתקן הנדסי - עילוט	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	20834/ג	
1.2	שטח התוכנית	460 מ"ר	
1.3	מהדורות	• תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	11.08.14	
1.4	סיווג התוכנית	• סוג התוכנית	יפורסם ברשומות
		• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
		• וועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
		קואורדינטה X	225,675
		קואורדינטה Y	735,050
1.5.2	תיאור מקום	בפינה הדרומית מזרחית של תחום שיפוט עילוט	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עילוט
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה	• חלק מתחום הרשות יזרעאל
		יישוב שכונה רחוב מספר בית	במזרח הגבול הדרומי של תחום שיפוט מו"מ עילוט

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17483	• מוסדר	• חלק מהגוש		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

יזרעאלים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.12.91 התשנ"ב	3957		• שינוי	6540/ג

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' יוסף חביב	05.12.10	--	13	--	מחייב	הוראות התוכנית
		אדר' יוסף חביב	05.12.10	1	--	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדר' יסמין מחיול		---	17	--	מנחה	נספח נופי
		אינג' סאמר דיב		1	---	1: 250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	
		04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		ועדה מקומית מבוא העמקים				יוסף חביב	אדרי

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
		04-6564224		04-6565115	עילוט		מועצה מקומית עילוט				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
• בעלים	zafontichnun@mimi.gov.il	04-6558252		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		מ.מ.י			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
• עורך ראשי		04-6551346		04-6468585	ת.ד. 800 נצרת עילית		ועדה מקומית מבוא העמקים			יוסף חביב	אדרי
• מודד		04-6467119		04-6562958 04-6466401	ת.ד. 94 ריינה 16940 ת.ד. 12790 נצרת 16000		העמקים	823		איהאב רינאוי יסמין מחיול	אדרי

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
ל"ר	

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**

הקצאת שטח לצורך הקמת בריכת מים לישוב עילוט

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד למתקנים הנדסיים
קביעת הוראות למתן היתר בתחום התכנית
קביעת הוראות בינוי ופיתוח נופי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.460
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מוצעת הקמת מתקן הנדסי בשטח עיקרי של 150 מ"ר						

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	1	מתקנים הנדסיים

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	460	מתקנים הנדסיים		100	460	שטח ללא יעוד בתכנית מפורטת
100	460	סה"כ		100	460	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת בריכת מים, מתקני וקווי מים, קווי תקשורת חשמל ביוב וניקוז. תותר הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים	א.
הוראות	4.1.2
במסגרת הבקשה להיתר בנייה תוגש תכנית ופיתוח למתחם ובה יפורט הבינוי המבוקש, כולל פרוט מפלסים, קירות תומכים גדרות ומשטחים. האתר יגודר מכל צדדיו. תכנית הפיתוח תקבע הנחיות לשיקום נופי של השטח הגובל בתחום התכנית. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע התכנית במלואה. המבנים והמתקנים יעמדו בתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה)	א.
במידה שיסתיים השימוש בבריכת המים ובמתקנים הנחוצים להפעלתה, תוכן תכנית שיקום נופי ע"י אדריכל נוף, שתאושר על ידי הוועדה המקומית, ועל פיה ישוקם השטח.	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר) ***	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מתקנים הנדסיים	10	460	150	50	-	-	200	---	---	8	1	-	-	-	*		

* על פי תכנית בינוי שתכלל בבקשה להיתר ותאושר על ידי הוועדה המקומית
 ** הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
 *** הגובה יימדד מקרקעית הבריכה.

6. הוראות נוספות**6.1 ניקוז**

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

6.2 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.3 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו אנכי המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של הבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לתברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 כיבוי אש

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ב. תנאי למתן היתר יהיה התחייבות היזם להחזרת השטח מחוץ לתחום התכנית למצבו הקודם.
- ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת הטיפול הנופי ושיקום אתר התכנית וסביבתה בהתאם לנספח הנופי.
- ד. תנאי להיתר בנייה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לעניין חומרים מסוכנים.

6.7 הנחיות לעיצוב נופי בשטח התכנית

1. שפך ועודפי עפר
- 1.1 לא יותר לשפוך שפך בנייה, סלילת כביש ו/או לאחסן חומר מילוי, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.
- 1.3 בכל מקרה ייאסר לשפוך שפך בנייה בשטחים פנויים בשטח או בהיקפיו.
2. קירות תמך
- 2.1 יבוצע קיר תמך בגובה מקסי' של 3 מ' בין שטח התכנון לבין דרכי עפר והיער, עם גמר אבן לקט.
- 2.2 הקיר לאורך חזיתותיו יבוצע בצורה כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
- 2.3 הקופינג של הקיר יהיה מאבן לקט
- 2.4 המעקה יהיה בצבע ירוק או אפור/ירוק
3. הנחיות כלליות לטיפול נופי גנני
- 3.1 יש לטפל נופית בחיבור בין שטח המתקן ההנדסי עם שטח היער הסובב אותו באמצעות נטיעות דומות.
- 3.2 יש לטפל בחזית הצפונית הפונה לכפר עילוט ע"י נטיעות להסתרה.
4. צמחייה
- 4.1 יש להשתמש בעצי ברוש ואורן להסתרה ומיסוך.
- 4.2 צפיפות העצים תהיה כדוגמת עצי היער הצמוד לשטח.

7. ביצוע התוכנית

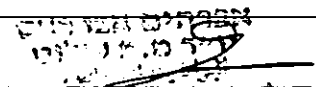
7.1 שלבי ביצוע

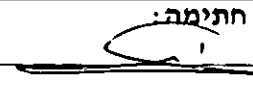
ל"ר

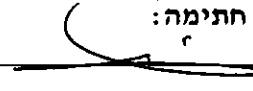
7.2 מימוש התוכנית

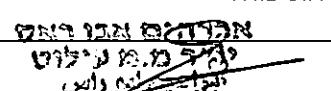
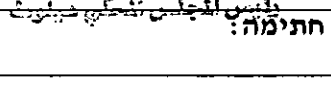
מועד משוער לתחילת ביצוע התכנית- 5 שנים

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	יוזם התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית עילוט		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
אדרי יוסף חביב תאגיד/שם רשות מקומית: וועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
אדרי יוסף חביב תאגיד: וועדה מקומית מבוא העמקים		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מועצה מקומית עילוט		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מ.מ.י.		מספר תאגיד:	

העורך במקומות לתכנון ולבניה
העמקים - תל אביב
אדרי יוסף חביב
מהנדס הוועדה
רשימי מס' 355