

תאריך: 25.11.03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית א-ריונה

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת ידעיה

תכנית מפורטת מס' ג/10029
המהווה הקלה מתמ"א 22

1.2 מקום התוכנית: מערבית לריונה, דרומית להר ידעיה

נ.צ. מרכזי:	מזרח 228.750	צפון 738.350
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17517		15

1.3 שטח התכנית: 6.639 דונם המדידה בשיטה גרפית.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10029/2
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28/4/04 לאשר את התכנית.
עמוד 1 מתוך 7

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10029/2
פורעמה בילקוט הפרסומים מס' 5327
מיום 7-9-04

תקנון 4/ידעיה 01-51/PROJECTS/MEKOROT/Shamir-Srv/Porat-Shamir

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

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

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

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

עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, פורת-שמיר אדריכלות ובינוי ערים

מס' רשיון: 36514, קיבוץ משמר העמק, ד.נ. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 04-9896017
פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה הקלה מתמ"א 22.

התכנית עולה על תמ"א 22 בשטח יער מרצע י"מ 20 בתחום יער 1103. בסמכות הועדה המחוזית לבצע הקלה בתחום היער הנ"ל.

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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ד. נספח נופי - מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אפריל 2002	עדכון 1
אוגוסט 2002	עדכון 2
דצמבר 2002	עדכון 3
פברואר 2003	עדכון 4
אפריל 2003	עדכון 5
נובמבר 2003	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
יער נטוע אדם קיים	שטח צבוע ברשת צפופה של קוים ירוקים אלכסוניים
יער נטוע אדם מוצע	שטח צבוע ברשת של קוים ירוקים אלכסוניים
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוחטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוחטה)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם
חקלאות		100	6.639	-	-
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	100	6.639
סה"כ		100	6.639	100	6.639

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי שעליו חלה תמ"א 22 - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.
- קביעת הוראות נופיות לשיקום.

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 מקווקו בסגול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים.
- המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
 - יותרו 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 על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר באתר.
- ו. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטריד אחר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

גובה בניה מכסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי במטרים						קווי בניין במטרים *ד' תשריט	גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
במטר	מספר קומות	סה"כ	תכסית מכס'	שטחי שירות	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	לפי קו אדום מקווקו בתשריט ובתכנית הבינוי	שטח למתקנים הנדסיים	
5	1	1488 מ"ר	1488 מ"ר	-	1488 מ"ר	-	1488 מ"ר		6600	שטח למתקנים הנדסיים

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- הוראות בדבר מניעת מטרידים ומפגעים סביבתיים:
 - רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
 - זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 - 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 באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם לישוב.

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 בניה 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. 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:

תנאי להוצאת היתר בניה תשריט איחוד/חלוקה המאושר ע"י ועדה מקומית.

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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים למתן היתר:

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוח וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב. תנאי למתן היתר בניה, אישור משרד הבריאות ותיאום עם קק"ל.

4. היטל השבחה:

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

5. נגישות: הנגישות לשטח התכנית תהיה דרך דרכים חקלאיות.

6. 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 כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

1. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע בשלב אחד.

פרק 5 - חתימות

<p style="text-align: center;">חתימת יוזם התכנית</p> <p style="text-align: center;">מקורות, חברת המים הלאומית מרחב צפון: היסטוריה ורפורם, ת.ד. 755 מיקוד 31007</p>	<p style="text-align: center;">חתימת בעל הקרקע</p> <p style="text-align: center;">(17)</p>
<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">30/6/04</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">24/5/04</p>

<p style="text-align: center;">חתימת המתכנן</p>	<p style="text-align: center;">אישורי הוועדה המקומית</p>
<p style="text-align: center;">ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 054114 טל 04-885817</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">23/05/04</p>
<p style="text-align: center;">תאריך:</p>	<p style="text-align: center;">תאריך:</p>

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