

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965
אישור תכנית מס' 11866/ג
...עדה המחוזית לתכנון ובניה ההליוטה
ביום 25/11/03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

נפת טבריה

הודעה על אישור תכנית מס.
מורשמה בילקוט הפרסומים מס' 5238
מיום 25/11/03

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. עמק הירדן

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת המנזרים

תכנית מפורטת מס' ג/11866

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/7073, הר האושר.

1.2 מקום התוכנית: אזור המנזרים בצפון הכנרת

נ.צ. מרכזי:	מזרח 202.250	צפון 254.175
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
15653		1,3,18,19
15648		5

1.3 שטח התכנית: 1.7 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית, טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

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, "שמיר" אדריכלות ובינוי ערים

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

פקס: 04-9898920

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: חקלאי

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא הנחיות סביבתיות.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א 22

התוכנית תואמת לתמ"א 8

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: חקלאי

תוכנית אב: לא חלה במקום תכנית אב מאושרת.

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

תוכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/7073 - הר האושר.

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 1:250 - מסמך מחייב.

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

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
הכנה	אוקטובר 1999
עדכון 1	מרץ 2000
עדכון 2	יוני 2001
עדכון 3	פברואר 2003

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
אזור חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים.
מרכז מבקרים	שטח צבוע בפסים ירוקים וכחולים לסרוגין.
אזור אכסון	שטח צבוע בכתום.
מוסד דתי	שטח צבוע בחום בהיר מותחם בחום כהה.
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע בירוק כהה.
אזור גופש	שטח צבוע בפסים ירוקים וצהובים לסרוגין.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום.
דרך מוצעת	שטח צבוע באדום.
מתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים.
גבול תכנית מאושרת	קו עבה מרוסק בצבע כחול כהה.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול.
גבול גוש	קו בצבע ירוק ועליו משולשים ירוקים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
מספר חלקה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר גוש	מספר ירוק.
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	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
אזור חקלאי		1.2	73.68	0.4	23.53
דרך קיימת/מאושרת		0.5	26.32	0.5	29.41
מתקן הנדסי		-	-	0.5	29.41
דרך מוצעת		-	-	0.3	17.65
סה"כ		1.7	100	1.7	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי – קידוח מים של "מקורות" – ודרך גישה אליו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי – לשטח למתקנים הנדסיים ולדרך מוצעת.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

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 ועליו פסים סגולים בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (סימון בתשריטים תשמ"ט-1989).
- המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
 - יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים, כגון בריכות מים, מכלי אגירה, חדרי מכונות, חדרי כלורינציה, חדרי משאבות, חדרי חשמל וטרנספורמציה, סככות כלור, ביתני שמירה ומחסנים.
 - תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר, כגון טורבינות, מגופים ומשאבות.
 - תישמר זכות מעבר בדרך שבשטח החקלאי למפעילי המתקן ההנדסי.
 - המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
 - לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.

ז. 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.

3.1.2 דרכים וחניה:

השטח הצבוע באדום בתשריט הוא שטח דרך מוצעת. לא תותר כל בנייה בשטח זה. קוי הבניין הם עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט. קטע הדרך החדשה ייסלל ע"י חברת "מקורות" ובאחריותה. התוואי והמידות כמופיע בתשריט. קטע זה ייכלל בתחום גבול התכנית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בניין במטרים	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים						גובה בנייה מכסימלי	
			מפלס מעל בניסה	תחת מפלס בניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכנית מכס'	סה"כ	מספר קומות	במטר
מתקן הנדסי	500	0	60%	10%	50%	20%	40%	70%	2	6
			300	50	250	300	200	350		
			מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
- הוראות בדבר מניעת מטרדים 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.

3. תברואה חקלאית:

לא תותר כל פעולה שיש עמה נזק, בין קיים ובין חזוי, לפעילות חקלאית, במישרין או בעקיפין, על פי חוות דעת מומחי משרד החקלאות והנוגעים בדבר.

4. איכות הסביבה:

השמירה על איכות הסביבה בתחומי התכנון תיעשה כתאום ועל פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצונם.

ב. תשתיות:

1. מים: יש להבטיח מניעת חדירת שפכים ומי ניקוז למערכת המים. מערכת המים תעמוד בדרישות משרד הבריאות.

2. ניקוז: המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצונה של רשות הניקוז. מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכת הובלת שפכים. תכנית הניקוז תכלול פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים לרבות פתרון למניעת זיהום ממשטחי עבודה ואחסון חיצוני. ניקוז גגות יתבצע אך ורק לתחומי המגרש. באישור מהנדס הועדה המקומית.

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:

סילוק האשפה בהתאם להוראות המועצה האזורית לאתרים מאושרים.

ג. תנאים למתן היתרים:

- פירושם כמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק ה' ובתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, על תיקונייהם.
- א. כל הבקשות להיתר בניה יוכנו ויוגשו כחוק.
- ב. לא יינתן היתר לביצוע עבודות חפירה ו/או להקמת בנין אלא בכפוף לכך שמגיש התכנית, בעלי ההיתר וקבלן העבודות יהיו אחראיים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה למקום שנקבע לכך ע"י מהנדס המועצה והיחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות

ד. 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.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ 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 ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. עתיקות:

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

6. ביבוי אש:

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

פרק 5 - חתימות

חתימת יוזם התכנית	חתימת בעל הקרקע
תאריך:	תאריך:
אישורי הוועדה המקומית	חתימת המתכנן ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 036514 טל. 04-9896017 
תאריך:	תאריך: 11.3.04
אחרים	אישורי הוועדה המחוזית
תאריך:	תאריך: