

תאריך: 17.10.04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית משגב

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת יבור

תכנית מפורטת מס' ג/12866
המהווה שינוי לתב"ע מאושרת ג/בת/214.

1.2 מקום התוכנית: ליד צומת יבור

נ.צ. מרכזי:	מזרח 219.200	צפון 756.550
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
18507		10,27,29

1.3 שטח התכנית: 26.52 דונם המדידה בשיטה דיגיטלית.

הודעה על אישור תכנית מס. 12866
 פורעמה בלקוט הפרסומים מס. 5361
 מיום 29.1.05

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12866
 תאריך תחילת התכנון 17/09/04
 תאריך תחילת הפיקוח 17/09/04
 לאשר את התכנית.

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: שטח נוף כפרי פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי מים.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א 22

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: חקלאי.

תוכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתב"ע מאושרת ג/בת/214. כל הוראות תכנית ג/בת/214 לגבי יעוד תעשייה תקפות ועומדות בעינן גם ביחס לתכנית זו. 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 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

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

ד. נספח נופי הכולל 2 תשריטים, הנחיות ארכיטקטוניות ורשימת צמחיה - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
ספטמבר 2001	עדכון 1
נובמבר 2001	עדכון 2
אפריל 2002	עדכון 3
אוגוסט 2002	עדכון 4
נובמבר 2002	עדכון 5
אוקטובר 2004	

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.
תעשייה	שטח צבוע בסגול.
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק.
צינור מים	קו דק מרוסק בצבע כחול בהיר.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית קיימת	קו מרוסק עבה בצבע כחול.
גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
גבול חלקה לביטול	קו מרוסק בצבע ירוק.
גבול מגרש	קו דק בצבע שחור.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר חלקה	מספר בצבע שחור.
מספר חלקה לביטול	מספר בצבע שחור מחוק בקו אלכסוני.
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר מגרש	מספר שחור בתוך עיגול שחור.
מספר מגרש לביטול	מספר שחור בתוך עיגול שחור מחוק בקו אלכסוני.
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רחטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רחטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רחטה)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
תעשייה		22.679	85.52	20.297	76.53
דרך קיימת מאושרת		3.841	14.48	3.841	14.48
שטח ציבורי פתוח		-	-	0.033	0.12
שטח למתקנים הנדסיים		-	-	2.349	8.86
סה"כ		26.520	100	26.520	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

- הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי - בריכת מים של "מקורות".
- איחוד וחלוקה מחדש של חלקות בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. שינוי יעוד קרקע משטח תעשייה - לשטח למתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)
מתקנים הנדסיים	1,175
תעשייה	16,237

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

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 וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתקנות בניין ערים - הכנת תשריטים תשי"ח 1958.

- א. המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים החדשים.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב.
- ו. לא תותר הקמת מערכות אנטנה על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר 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 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בתשריט מיועד לשטח ציבורי פתוח. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי.

3.1.3 אזור תעשייה:

השטח הצבוע בסגול בתשריט הוא שטח המיועד לתעשייה.

- א. שטח זה ישמש למבנים לתעשייה מתקדמת ונקיה, כפי שתאושר ע"י המנהלת לבתי מלאכה ולמתקני שרות, כגון משרדים, חניות, מוסכים ומחסנים, לאחר אישור הועדה המקומית.
- ב. לא תותר הקמת חנות למכירת מוצרי המפעל בתחום המגרש, אלא במרכז השרותים בלבד.

- ג. לכל שלב כמוגדר בתכנית זו, תוגש תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500, לאישור הועדה המקומית, כבסיס להוצאת היתר לעבודות עפר והיתר בניה. בתכנית יפורטו הנושאים כדלהלן: חלוקה למגרשים, דרכי גישה, שטחי גינון ציבוריים, טיפול במדרונות, מעבר קווי תשתית וחיבור למגרשים. תכנית הפיתוח תוכן בליווי אדריכל גוף מוסמך.
- ד. גודל מגרש לתעשייה לא יקטן מ- 2000 מ"ר.
- ה. כל מפעל יעמוד בדרישות לשמירת איכות הסביבה, כמפורט בתכנית ג/בת/214.
- ו. בכל הנוגע לתכליות ולשימושים השונים בשטח זה, תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית ג/בת/214.
- ז. תנאי להיתר בניה הוא אישור מוקדם של מנהלת האתר.

3.1.4 דרך:

השטח הצבוע בחום בהיר בתשריט הוא שטח דרך קיימת מאושרת. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, תאורה, וריהוט רחוב. לא תותר כל בנייה בשטח זה, פרט למתקני דרך.

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 באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים * (ר' תשריט)		גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה				
10	1	50%	50%	-	50%	-	50%	3	בכל הכיוונים	2349	שטח למתקנים הנדסיים
		1175 מ"ר	1175 מ"ר		1175 מ"ר		1175 מ"ר				
12	2	80%	50%	20%	60%	-	80%	10	קדמי	2000	תעשייה
14	3	100%	40%	30%	70%	-	או 100%	5	אחורי		
15	4	120%	30%	40%	80%	-	או 120%	5	צדדי		
אסורה כל בניה											דרכים

הערה: גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- הנחיות ארכיטקטוניות:
ההנחיות הארכיטקטוניות לביצוע יהיו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- גדרות: הגדרות ההיקפיות תוקמנה בהתאם למפרט א.ת. בר-לב. לא תותר הקמת גדר רשת.

- ב. גמר: כל המבנים במגרש יצופו אבן נסורה, גרנוליט או חומר איכותי אחר, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. איכלוס: קבלת טופס 4 מותנית באישור מוקדם של מנהלת בר-לב.
- ד. גינון: שטח הגינון לא יפחת מ- 15% משטח המגרש. תכנית הגינון תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. בחזית הקדמית של המגרש יינטעו עצים בוגרים.

2. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

3. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

א. זיהום אויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הועדה 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. מגרשים 305 ו-306 יאוחדו.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום..

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. 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 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, אישור משרד הבריאות.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הרצאת 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. ביבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

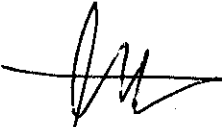
4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

<p>חתימת יוזם התכנית</p> <p>מקורות, חברה המים הלאומית מרחב צפון: חיפה חוף עמון, ת.ד. 755 מיקוד 31007</p>	<p>חתימת בעל הקרקע</p>
<p>תאריך: 8/11/04</p>	<p>תאריך:</p>

<p>אישורי הוועדה המקומית</p>	<p>חתימת המתכנן</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>ברוך שמיר, אדריכל מס' רישוי: 036514 טל. 04-9896017</p>
<p>תאריך:</p>	<p>תאריך: 19/10/04</p>

<p>אחרים</p>	<p>אישורי הוועדה המחוזית</p>
<p>תאריך:</p>	<p>תאריך:</p>