

הוראות התכנית

תכנית מס' 212-0478768

מבנה למתקן מגובים - דרום עין מאהל

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי נוף הגליל

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון, במטרה להקמת מתקן לטיפול ותחזוקה קו ביוב קיים במקום, שמזרים השפכים של עין מאהל לכיוון מטי"ש דבורת. המיקום נבחר לאחר קיום מספר דינוים וסיור בשטח עם נציגי הקק"ל, לאחר קבלת הסכמתם מיום 6/11/2016 נערכה התכנית מחדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה למתקן מגובים - דרום עין מאהל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
212-0478768	מספר התכנית	
0.529 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	233760
קואורדינאטה Y	734375

1.5.2 תיאור מקום

75 מטרים מקצה גבול שיפוט עין מאהל .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות : נצרת עילית

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16933	מוסדר	חלק		107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מבוא העמקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



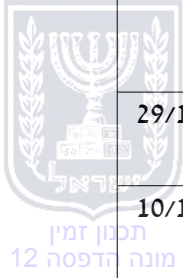
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א	אושרה הקלה בולנת"ע בתאריך 20.3.2018.	2759	118	29/10/1981
ג/ 17304	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	6711	2001	10/12/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 59 05/02/2018	פחירי חביבאללה	05/02/2018	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		01: 52 04/07/2019	פחירי חביבאללה	04/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון	כפר כנא	(1)		04-8591711	04-8886099	shadi@mia hcom.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2224.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	

(1) כתובת: מלון פלזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה			נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	

(1) כתובת: ת.ד. 9537.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה למתקן מגובים לטיפול ותחזוקת קו ביוב ראשי של עין מאהל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח יער נטע אדם קיים לשטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות קביעת הוראות וזכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		שטחים פתוחים
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	שטחים פתוחים	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
100	שטחים פתוחים	הנחיות מיוחדות

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	529.1	יער נטע אדם קיים
100	529.1	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	529.1	שטחים פתוחים
100	529.1	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים
4.1.1	שימושים
	<p>כל השימושים המותרים בשמורת נוף עפ"י תמ"א 8 וכן שימושי "יער נטע אדם קיים" על פי הוראות תכנית ג/17304</p> <p>סימבול מתקן הנדסי: תותר הקמת מתקנים כגון שוחות, מבנה מגובים וצנרת, עשויים מבטון ותת קרקעיים, המשמשים לטיפול בשפכים, בקולחים ובוצות. כמו כן תותר הקמת מתקנים לחשמל ותקשורת, גידור ושערים, תאורה ומרכיבי בטחון, גינון ונטיעות.</p>
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	דרך הגישה למתקן תותר מדרך היער הדרומית למתקן בלבד.
ב	סטיה ניכרת
	כל שימוש שאינו מפורט בסעיף 4.1.1 לעיל יחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:</p> <p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים. יובטח גם פתרון לסילוק פסולת ובוצה אשר יאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמכו מטעמם. במקרה שהפעילות במתקן תגרום לזיהום אוויר, כהגדרתו בחוק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המותרת בתקנות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות הקמה ואישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לאמור לעיל, לרבות: מערכות ניטור, גיבוי, קירוי גילוי והתרעה מפני תקלות ומפגעים. מתקן המגובים יהיה במבנה סגור הכולל מערכות לטיפול באוויר וכן אמצעים למניעת מטרדים, זיהום והגנה על מי תהום לפי הנחיות משרד הבריאות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מגדל הכניסה הקובעת	5.5	20	20%	6%	0%	0%	14%	500	100	שטחים פתוחים	שטחים פתוחים
3	3	4	4	1											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א - יותר לנייד באישור הועדה המקומית שטח עיקרי לשטח שירות, ושטחים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו, בלבד ולא יהיה שינוי בסך כל הזכויות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	תנאי להקמה
	תנאי להתחלת עבודות בשטח, תיאום עם מהנדס האזור בק"ל ואישורו. העבודות יתבצעו בליווי ופיקוח צמוש של ק"ל.
6.2	סביבה ונוף
	תנאי למתן היתר בנייה, הכנת תכנית פיתוח ושיקום נופי ערוכה על ידי אדריכל נופי, תכלול פירוט נטיעות ושתילת צמחיה סביב המתקן, כולל התייחסות לחזית חמישית.
6.3	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי 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 :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'</p> <p>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ככל שידרש קו חשמל אל המתקן, קו החשמל יהיה טמון בכל תחום היער.</p>
6.5	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. לא יתבצע שימור מים בתחום התכנית, בכפוף להוראות תמ"א 34 / ב / 4.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית לא תתאפשר הקמת מתקני תקשורת שאינם לצורכי תפעול ישיר של המתקן עצמו . .

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	העתקת עצים בוגרים יהיה לאחר קבלת רשיון העתקה מפקיד היערות , לפני תחילת העבודות נדרש תיאום עם מהנדס אזור גליל תחתון בקק"ל. העבודות יתבצעו בפיקוח צמוד של קק"ל



6.8	פיתוח תשתית
	<p>א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העירייה .</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, כולל תקשורת(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית .</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע מהנדס העירייה .</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים .</p>

6.9	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

3	שנים מיום אישור התכנית
----------	-------------------------------

