

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0420422

ברירות השחר

צפון

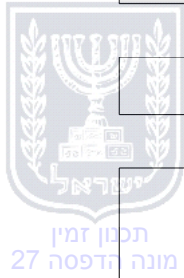
מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

ברכות השחר הינן בריכות קיימות של "מקורות", הממוקמות ברמת דלתון, מדרום ליישוב כרם-בן-זימרה.

התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את מתחם הברכות. היא מאפשרת הקמת מתקנים הנדסיים בשטח עליו לא חלה שום תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת מאושרת ומייעדת שטח לדרך גישה למתחם. דרך הגישה מתחברת לדרך אזורית 886.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בריכות השחר
------------------------	-----------	-------------

מספר התכנית	209-0420422
-------------	-------------

שטח התכנית	16.762 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

קואורדינאטה X 244420

קואורדינאטה Y 770520

1.5.2 תיאור מקום

ממערב לפארק תעשייה דלתון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ממערב לפארק תעשייה דלתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14270	מוסדר	חלק		7
14271	מוסדר	חלק		2, 8, 10, 15-16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

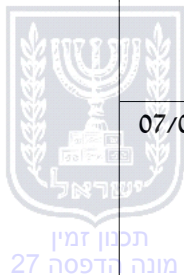
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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/ 35 / 1	אישור ע"פ תמ"א	מרקמים - "מרקם שמור משולב", שמורות וגנים, דרך. הנחיות סביבתיות ומרכיבי תשתיות - "רגישות נופית-סביבתית גבוהה".	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 3	אישור ע"פ תמ"א	דרך הגישה למתחם מתחברת לדרך אזורית קיימת 886. ציר דרך 886 הקיימת בפועל עוברת ממזרח לציר הדרך המסומנת בתמ"א 3.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 34 / ב/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 34 / ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאורה מרסלה רוטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	15/06/2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	15/06/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/06/2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	15/06/2017	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	22/06/2017	מיכל פישל	13/09/2017	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/08/2017	צבי נוח	12/09/2017	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000	1	15/06/2017	לאורה מרסלה רוטשטיין	15/06/2017	מערכת ניקוז אזורית	לא

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

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
	אחר			מקורות חברת המים בע"מ- מרחב צפון	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	O- Nrosental@ mekorot.co. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 755 - חוף שמן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת המים בע"מ- מרחב צפון	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	O- Nrosental@mekorot. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 755 - חוף שמן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואיזורים	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מיכל פישל	108878		כמון	(2)		04-6784485	04-6784485	fishelmichal @gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725002	04-8725001	office@zvi- naveh.com
מודד מוסמך	מודד	מנדי חמוזה	1219		כרמיאל	החרושת	5	04-9985938	04-9987011	calibermendy @gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ד.נ. בקעת בית הכרם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

הקצאת שטח עבור מתקנים הנדסיים - בריכות מים קיימות של "מקורות" - ודרך גישה אליהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקצאת שטחים למתקנים הנדסיים, שטח חקלאי עם טיפול נופי ודרך.

ב. קביעת הנחיות לטיפול נופי בשטח חקלאי.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

ד. שינוי מיקום ציר דרך אזורית 886 עפ"י תמ"א 3.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

16.762

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	201
מתקנים הנדסיים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	101
ציר	דרך מוצעת	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,935	11.54
שטח ללא יעוד מפורט	14,827	88.46
סה"כ	16,762	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,935.12	11.54
דרך מוצעת	4,442.83	26.50
מתקנים הנדסיים	10,384.44	61.95
סה"כ	16,762.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים 1. בריכות מים של "מקורות". יותר מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. 2. אנטנות סלולריות. 3. מכ"ם ענני גשם.
4.1.2	הוראות א בטחון ובטיחות המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בשטח זה. יותר מעבר תשתיות. 2. רוחב הדרך הינו עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בשטח זה. יותר מעבר תשתיות. 2. רוחב הדרך הינו עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי			שרות					
מתקנים הנדסיים	101	10384	2000			2000	20	(1)			(2)	(2)	(2)	(2)

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:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע מפני הקרקע המתוכננת, כמסומן בנספח הבינוי.

- בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בתנאי ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה עפ"י המפורט לעיל יישמרו.

- גובה מבנה או מתקן מקסימלי מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר על ידי משרד הביטחון לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בריכות - 10 מ', מבנים - 5 מ', אנטנת קשר ופיקוד - 9 מ', מכ"ם גשם - 36 מ'

(2)

כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. חומרים רעילים ומסוכנים - לא יותר שימוש בחומרים המסוכנים למי התהום. במידה ויהיה צורך בכלור במתקן, יעשה שימוש רק בהיפוכלורית.

6.2**ביו, ניקוז, מים, תברואה**

א. ביו - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביו - מכל סוג שהוא.

ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

ג. מים - בשטח התכנית תבוצע הפרדה בין קווי מים מסוגים שונים לפי הנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (עידכון אוקטובר 2012).

ד. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3**היטל השבחה**

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

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.5**חלוקה ו/או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.6**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7**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

6.7

חשמל

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השאנה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב.2, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה

6.8

מבנים קיימים

המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.9

ניהול מי נגר

א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה