

3000251607-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0116467

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

25-12-2018

רמת יוחנן - בריכת מים

נ ת ק ג ל

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי זבולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
22.6.16  
**לאשר את התכנית**  
26 8.1.17  
תאריך א"ת יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### דברי הסבר לתכנית

ברמת יוחנן בריכת מים קיימת.  
מטרת התכנית להסדיר סטטוטורית את הברכה הקיימת והגישה אליה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

התכנית נכנסה לתוקף  
ב- 20/11/2016

הסדרת הברכה - תכנון זמין  
20/11/2016  
מונה הדפסה 10

ד"ר אריאל  
ד"ר אריאל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

רמת יוחנן - בריכת מים

301-0116467

מספר התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

3.142 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון

קואורדינאטה X 212560

קואורדינאטה Y 744130

1.5.2 תיאור מקום בשטחים החקלאיים של רמת יוחנן, מדרום מערב לבית העלמין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: רמת יוחנן

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10515	מוסדר	חלק		8-9

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

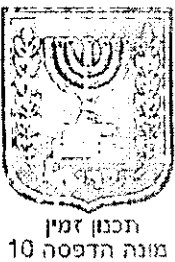
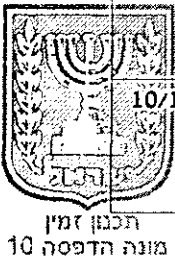
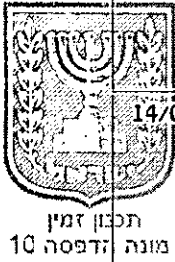
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

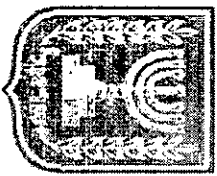
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 /ב/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 35	כפיפות	מרקם עירוני. רגישות נופית סביבתית גבוהה	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6591	4613	13/05/2013
חפאג/ 1273 /ז/ב/ כ	שינוי	שינוי משטח יער נטע אדם קיים למתקנים הנדסיים וזיקת הנאה למעבר ברכב	5719	15	19/09/2007
משח/ 21	שינוי	שינוי משטח חקלאי למתקנים הנדסיים וזיקת הנאה למעבר ברכב.	3269		10/11/1985



**1.7 מסמכי התכנית**

נפלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמיתים	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית					גליון /			הוראות התכנית
כן			דפנה נבו				מחייב	
לא	תשריט מצב מוצע		דפנה נבו		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח שיקום נפגי	22/11/2015	זוהר לניר	01/09/2015	4		מנחה	תוכנית שיקום
לא	נספח בינוי וחתיך	22/11/2015	דפנה נבו	19/10/2015	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		03/08/2014	דפנה נבו	03/08/2014	1	1: 50000	רקע	יחס לתכנית ארציות ומחוזיות
לא		28/07/2014	דפנה נבו	09/07/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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  
מוגה מדפסה 10

## 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 מממשלתי		מקורות	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	yavidan@m ekorot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 755 חוף שמן.

### 1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
זים בפועל			מקורות	חיפה	(1)		04-8350547	04-8350437	yavidan@mekorot.c o.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
בעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8630970	haifatichnun@mimi. gov.il
בעלות מדינה			קרו קיימות לישראל	חיפה	(2)		04-8470307	04-8470268	shimona@kkl.org.i מנהל
חוכר			מקורות	חיפה	(3)		04-8350547	04-8350437	yavidan@mekorot.c o.il

(1) כתובת: פל 15.

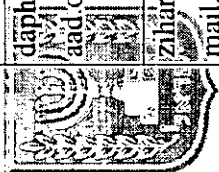
(2) כתובת: ת.ד. 45.

(3) כתובת: ת.ד. 755 חוף שמן.

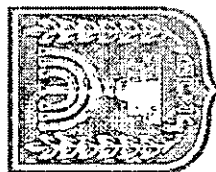
עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ומתכנתת ערים	עורך ראשי	דפנה נבו	27022		יעד	יעד	95	04-9909213	077-3203533	daphnanv@y aad.org.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זוהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060	077-4143060	zihair.lanir@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	נאהי קבלאן	1007		בית ג'ן	(1)		04-9805197	04-9805197	naheymik@z ahav.net.il

(1) כתיבת: ת.ד. 489.



מנהל תכנון זמין  
דפנה 10



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

הסדרת בריכה קיימת של מקורות ודרך הגישה אליה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משטח חקלאי / יער נטע אדם קיים לשטח למתקנים הנדסיים ולזיקת הנאה למעבר ברכב.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה: שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה.
4. קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

3.142

שטח התכנית בדונם



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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
יער נטע אדם קיים	2
מתקנים הנדסיים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	יער נטע אדם קיים	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	39.06	1.24
יער נטע אדם קיים	3,102.65	98.76
סה"כ	3,141.71	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	39.06	1.24
יער נטע אדם קיים	430.78	13.71
מתקנים הנדסיים	2,671.88	85.05
סה"כ	3,141.71	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	430.70

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מתקנים או מבני אגירה העשויים מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טפול במים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המוגה של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על בריאות הצבור והסביבה. דרכי גישה ושירות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. בהתאם לנספח שיקום נופי המצורף לתכנית זו.</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשי"ל 1970.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית ופיתוח גנני.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה ולבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.</p>
4.3	<b>יער נטע אדם קיים</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>לפי תכנית מאושרת חפאג/ 1273 /זב/ כ.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>א. סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</p>
	<p>בשטח המסומן זיקת הנאה למעבר ברכב יובטח מעבר חופשי לרכב ללא נטיעות, גדרות או מכשולים אחרים.</p>



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10



תכנון זמין  
מונה תדפסה 10

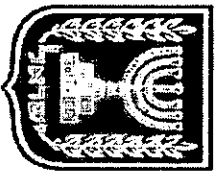
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					שטח הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שרות				
קדמית	2	11		27	0	720	גודל מגרש כללי	1	מתקנים המדסיים	מתקנים המדסיים	
אחורי											
ציד- שמאלי											
ציד- ימני											
תוכן זמין	2	11		27	0	720	גודל מגרש כללי	1	מתקנים המדסיים	מתקנים המדסיים	
מונה הדפסה 10											

האזור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה של הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בהשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תערך מתחים למי"ר מינימום.
- (2) חדר חשמל - 0.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, זיהום קרקע, זיהום מים תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד אחר, בכפיפות לחו"ד משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והנוגעים בדבר.

**6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א ביוב:  
המתקן אינו מייצר שפכים ולכן אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.  
ב ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש באישור מהנדס הועדה המקומית.  
ג אספקת מים:  
המתקן אינו צורך מים.  
ד סידורי תברואה:  
סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראת הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6.3 חשמל**

א תחנות השנאה:  
מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
ב איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:  
לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:  
1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
2. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו.  
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' מציר הקו.  
7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.  
10. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.  
11. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

6.3	<p align="center"><b>חשמל</b></p>
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מי מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.4	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה: אישור משרד הבריאות בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה התשמג 1983).</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.5	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה. 15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p>

6.6	<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.7	<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 3, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

7.	<p align="center"><b>ביצוע התכנית</b></p>
----	---

7.1	<p align="center"><b>שלבי ביצוע</b></p>
-----	---

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מקורות 520010869	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>תאריך:</b> מקור 31007 חברת המים הלאומית מרחב צפון: חופ שמן, ת.ד. 755	<b>מגיש התכנית</b>
---	----------------------------------	--	--------------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מקורות 520010869	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> מקור 31007 חברת המים הלאומית מרחב צפון: חופ שמן, ת.ד. 755	<b>יזם</b>
---	-------------	--	------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 501	<b>סוג:</b> מנהל מקרקעי ישראל	<b>תאריך:</b> מקור 31007 חברת המים הלאומית מרחב צפון: חופ שמן, ת.ד. 755	<b>בעל עניין בקרקע</b>
--	----------------------------------	--	------------------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 520020314	<b>סוג:</b> קרן קיימת לישראל	<b>תאריך:</b> מקור 31007 חברת המים הלאומית מרחב צפון: חופ שמן, ת.ד. 755	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---------------------------------	--	------------------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: מקורות 520010869	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> מקור 31007 חברת המים הלאומית מרחב צפון: חופ שמן, ת.ד. 755	<b>בעל עניין בקרקע</b>
---	---------------------	--	------------------------

<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
-------------------------------	--------------------------	-------------------------	--------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10