

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0646372

ברכת עופר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/06/2019

לאשר את התוכנית
20/08/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
06/08/2018

להפקיד את התכנית
26/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בריכת עופר הינה בריכה קיימת של "מקורות", הממוקמת ממזרח ליישוב עופר.

התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את הבריכה. היא משנה ייעוד מקרקע חקלאית למתקן הנדסי וקובעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה לבריכה מתוך היישוב עופר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בריכת עופר
1.1	מספר התכנית	303-0646372
1.2	שטח התכנית	7.206 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	חוף הכרמל
	קואורדינאטה X	199405
	קואורדינאטה Y	725423
1.5.2 תיאור מקום	מזרחית למושב עפר	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : עפר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת עפר מזרחית למושב עפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11796	מוסדר	חלק		17-18
12015	מוסדר	חלק		16-21, 23, 29
12016	מוסדר	חלק		4-5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

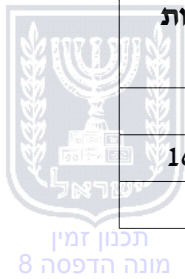
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
19/12/1995	980	4363	שטח התכנית בתחום יער טבעי לשימור.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
10/01/1963	607	989	שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית.	שינוי	ג/ 400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	02/12/2018	לאורה מרסלה רוטשטיין	02/12/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	02/12/2018	לאורה מרסלה רוטשטיין	02/12/2018	1	1: 1250	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

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	Yavidan@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	Yavidan@mekorot.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 755 - חוף שמן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין		מרסלה רוטשטיין	חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה אריה	692	צוריאל מודדים מוסמכים- מהנדסים יועצים בע"מ	עפולה	הבנים	15	04-6527412	04-6528388	zuri10@beze qint.net

(1) כתובת : ת.ד. 3852.



משרד החינוך
מנהל הדפסה 8



משרד החינוך
מנהל הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מתקן הנדסי - בריכה קיימת של "מקורות" - וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחים ליעודים השונים.

ב. הקצאת שטח למתקן הנדסי.

ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקן.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	101
קרקע חקלאית	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	101
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	4,631	64.27
שטח חקלאי	2,575	35.73
סה"כ	7,206	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
35.73	2,575.12	מתקנים הנדסיים
64.27	4,631.32	קרקע חקלאית
100	7,206.45	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	בריכת 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.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. 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. ב. במידה ויונחו תשתיות קוויות בתת הקרקע, יוכן נספח נופי שיציג אמצעים להחזרת תכסית השטח למצב של קדמות העבודות. ג. במידה ויוקמו מתקנים חדשים, יוכן נספח נופי שיציג אמצעים להשתלבות המתקנים בסביבה. ד. הנחת קווים חדשים והקמת מתקנים חדשים תתואם עם קק"ל ורט"ג.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	א. מעבר כלי רכב. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה בתא שטח 201 מותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים הנדסיים לצרכי תפעול ותחזוקה.
ב	הנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה בתא שטח 201 פרט למעבר קווי תשתית.
ג	בינוי ו/או פיתוח דרך הגישה לבריכה תהיה דרך מצעים בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
0.5			11	11	274				274	2575.12	מתקנים הנדסיים

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 של מבנה יימדד מפני הקרקע הסופית.

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בריכות - 10 מ'

מבנים - 5 מ'

אנטנת קשר ופיקוד - 9 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.

6.2**איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד 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 אויר - 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.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה - תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בתהאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה 1965.

6.4**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 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.

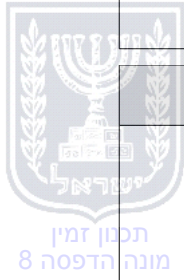
ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה 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.



6.4	חשמל
	<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרקחים 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.</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. 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.</p> <p>לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. ביוב - המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא.</p> <p>ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. אספקת מים - לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.</p> <p>ד. סידורי תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.7	סטיה ניכרת
	<p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>



6.8	פיתוח סביבתי
	<p>א. המבנים והגדרות יהיו בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ב. תאורת המתחם תהיה נקודתית ותופנה פנימה למתקנים.</p> <p>ג. במקרה של הפסקת השימוש בשטח, הוא יוחזר למצבו הטבעי.</p>
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה, אישור משרד הבריאות.</p>
6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.11	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
6.12	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
6.13	בטחון ובטיחות
	<p>א. גובה הבריכות המצוין בסעיף 5 מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מגובה זה ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ב. שבועיים לפני הקמת מבנים חדשים תישלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלבנטי