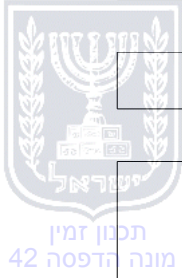


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תתל/ 90 / א

תת"ל 90 א - קווי חלוקת מים גליל מערבי



מחוז

צפון, חיפה

מרחב תכנון מקומי חבל אשר, חיפה, זבולון, מורדות הכרמל, קרית אתא, קריות, שפלת הגליל

סוג תכנית

תכנית לתשתית לאומית

אישורים



**מינהל התכנון**

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית לתשתית לאומית מס תתל/ 90 / א

**(המאושרות ע"י הממשלה לפי החלטה 660) פ"ש/ 21**

מיום 08/11/2021

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה

 אמת



מזכיר ממשלה  
תאריך:

מזכיר הועדה  
תאריך: 30/11/2021

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתת"ל 90 : מתקן התפלה גליל מערבי ורשת מים ארצית. מטרת התכנית לקלוט את המים המותפלים ממתקן ההתפלה בגליל המערבי ולהעבירם למטרופולין חיפה ולישובים נוספים בצפון הארץ באמצעות קווי חלוקה.

התכנית כוללת שלושה קווים :

קו חלוקת מים אזורי המספק מים לקריות- קו ראשי לקריות.  
קו חלוקת מים אזורי המספק מים לדרום מטרופולין חיפה- קו סומך-חיפה.  
קו חלוקת מים אזורי המספק מים לטמרה-אעבלין-כבול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תת"ל 90א - קווי חלוקת מים גליל מערבי

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

תתל/ 90 א

1.2 שטח התכנית

1,181.719 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית לתשתית לאומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חבל אשר, חיפה, זבולון, מורדות הכרמל, קרית אתא, קריות, שפלת הגליל

212308

קואורדינאטה X

749034

קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:  
 זבולון - חלק מתחום הרשות: יגור  
 זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר המכבי  
 זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים א'  
 חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה  
 טמרה - חלק מתחום הרשות: תמרה  
 מטה אשר - חלק מתחום הרשות: אפק  
 נשר - חלק מתחום הרשות: נשר  
 קרית אתא - חלק מתחום הרשות: קרית אתא  
 קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה

### 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
10231	מוסדר	חלק		127, 131-132
10233	מוסדר	חלק		65, 68, 71, 74
10235	מוסדר	חלק		34, 42
10237	מוסדר	חלק		4-5, 18-19
10240	מוסדר	חלק		18-20, 23, 26-27
10241	מוסדר	חלק	61	59-60
10242	מוסדר	חלק		145-151



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10253	מוסדר	חלק	165, 168	2, 112, 115, 117-118, 122, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 140, 144, 146, 148, 150-153, 162-164, 166-167, 169-172, 174, 178, 182, 184, 186, 188, 190, 192, 196, 200, 202, 204-207, 239-242, 275-278, 408-410, 412, 415, 418
10435	מוסדר	חלק		24-25
10490	מוסדר	חלק		93-95, 110-112, 143-145, 151-153, 183-185, 198-202
10491	מוסדר	חלק	109	1-3, 22-24, 56-58, 68-75, 85-87, 107-108, 110, 176
10492	מוסדר	חלק	47, 57	1-2, 5-17, 28, 40, 43, 46, 48, 58, 67-68, 81-83, 97-98, 253
10493	מוסדר	חלק		4, 6, 8, 10, 14-16, 19, 21, 23, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 69-70, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 141
10494	מוסדר	חלק	74	4, 6, 8, 10, 12, 15-16, 20, 22, 24, 26, 73, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 91-92, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 190
10499	מוסדר	חלק		6
10511	מוסדר	חלק		16, 25, 41
10517	מוסדר	חלק	10	7-9
10519	מוסדר	חלק		3, 7, 9, 12-13
11032	מוסדר	חלק		44
11064	מוסדר	חלק		6, 11-12

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4, 11-13, 16		חלק	מוסדר	11121
1-2		חלק	מוסדר	11165
10		חלק	מוסדר	11210
87-88		חלק	מוסדר	11219
66, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 94, 97, 100, 110, 114-115		חלק	מוסדר	11221
5-7, 14-16		חלק	מוסדר	11382
2, 15, 18		חלק	מוסדר	11383
27, 29-30, 34-35, 38-39, 41, 108		חלק	מוסדר	11630
127		חלק	מוסדר	11666
26-27, 29, 33	28	חלק	מוסדר	11671
2, 6		חלק	מוסדר	12450
24		חלק	מוסדר	12577
1-15, 17-24, 56, 73		חלק	מוסדר	18574
70-73, 75-76, 79, 91-97, 106-108		חלק	מוסדר	18575
46-47, 51, 58, 63, 90		חלק	מוסדר	18576
27-40, 43-44, 114		חלק	מוסדר	18577
16, 18-22, 24-33, 39, 62, 64	23	חלק	מוסדר	18592

**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**

חיפה

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
17/03/1996	2339	4392	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 3. הוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10/ ג/ 3
15/07/1999	4726	4784		ללא שינוי	תמא/ 31/ א/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ ב
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90. הוראות תכנית תתל/ 90 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 90
30/07/2007	3711	5696		ללא שינוי	תממ/ 2/ 9
11/12/2016	1404	7397		ללא שינוי	תממ/ 6
24/11/2019	1552	8540		ללא שינוי	תמל/ 1025

הערה לטבלה:

תמא/ 32/ 1/ א - ללא שינוי מספר ילקוט פרסומים 7658 תאריך 31/12/2017

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה שאואר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5		אריה שאואר			1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי-סביבתי	09: 48 07/10/2021	ננק כדיה	07/10/2021	128		מנחה	דו"ח סביבה
לא	נספח תשתיות- גיליון 1- קני"מ 1: 1,250	09: 48 07/10/2021	סאמר דיב	07/10/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	תשריט גבול תוכנית על רקע אורטופוטו	09: 49 07/10/2021	אריה שאואר	07/10/2021	2	1: 10000	רקע	תנוחה
לא	נספח סקר עצים בוגרים- חוברת	09: 50 07/10/2021	יורם וגשל	07/10/2021	30		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים בוגרים- תשריט	09: 50 07/10/2021	יורם וגשל	07/10/2021	5	1: 5000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תשתיות- גיליון 1	09: 50 07/10/2021	סאמר דיב	07/10/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות- גיליון 2	09: 50 07/10/2021	אייל לוי	07/10/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות- גיליון 3	09: 51 07/10/2021	יורי מיורצ'יק	07/10/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	09: 51 07/10/2021	רון אורי	07/10/2021	1	1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	תשריט מצב מאושר- גליונות 1,2	09: 51 07/10/2021	רון אורי	07/10/2021	2	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר- גליונות 3,4,5	09: 52 07/10/2021	שגיא שרייבר	07/10/2021	3	1: 5000	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת מים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230525		rtibi@meko rot.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת מים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230525		rtibi@mekorot.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280	03-7632279	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ישנה גם קרקע בבעלות פרטית

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה שאואר		שאואר אדריכלים	אור יהודה	המלאכה		052-6683307		arie@shauer. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
יועץ הנדסי	מהנדס	סאמר דיב	102372	יוסף דיב ? מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים (1)	3	04-8662350		deeb@ydeeb. com
	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל אגרונום	חיבת ציון	הראשונים ) (2	3			yoram.vagsha l@gmail.com
	יועץ סביבתי	ננק כדיה		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		NanakK@ec olog.co.il
יועץ הנדסי	מהנדס	אייל לוי	089834	מגלן, יעוץ ותכנון הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(3)		04-9893820		rotem@mage lan.co.il
מהנדס	יועץ	יורי מיורצ'יק		תהל מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	שד המגינים	53	04-8569221		yurim@tahal. com
מתכנתת ערים	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבתי ונוף	כפר תבור	(4)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il
מודד	יועץ	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (5)	3	04-8580355		sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 33559 חיפה (31334).

(2) כתובת: ת.ד. 49, ד.ג. חפר..

(3) כתובת: 19245, ת.ד. 255.

(4) כתובת: ת.ד. 343 כפר תבור 15241.

(5) כתובת: ת.ד. 2054 פארק תעשייה טירת הכרמל 3912001.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
מחנה קבלן	אתר של שהות קבע העולה על חודש שבו יהיו מבני משרדים, שירותים נידים, ציוד מכני כבד, אחסון אביזרים ועודפי עפר.
מתקנים נלווים	כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת קרקעי) התשע"ה, 2005.
קו מים	קו תת קרקעי להולכת מי שתייה, כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים לקו הן בתת הקרקע והן במופע עילי ובכלל זה: מגופים, חיבורי צרכן, נקודות ניקוז, חצרות אביזרים וכל המתקנים הקשורים להקמה, תפעול ותחזוקת קו המים, לרבות מתקני הגנה קתודית, מבני חשמל וחיבורי חשמל ואמצעי פיקוד ובקרה.
רצועת אחזקה (רצועת הפקעה קבועה)	רצועה ברוחב משתנה הנעה בין 10מ' ל-20מ' בהתאם לשיקולים הנדסיים ושיקולי מזעור הפגיעה בסביבה לצורך אחזקת הקווים על מתקניהם הנלווים.
רצועת עבודה	רצועה ברוחב משתנה הנעה בין 40מ' ל-60מ' בהתאם לשיקולים הנדסיים ושיקולי מזעור הפגיעה בסביבה לצורך הנחת הקווים על מתקניהם הנלווים.
רצועת תשתיות (רצועת הפקעה זמנית וקבועה)	רצועה ברוחב משתנה המסומנת בתשריט עבור מספר קווי מים ומיועדת להפקעה בחלקה או במלואה.

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**

קביעת ייעודי קרקע עבור קווי חלוקת מים תת קרקעיים כולל מתקנים נלווים לצורך חיבורם לרשת המים המתוכננת בתת"ל/90.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. יעוד שטחים לרצועות תשתית לשם הנחת קווי מים תת-קרקעיים על מתקניהם הנלווים והנחיות להקמתם.
2. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח למתקנים.
3. קביעת מנגנוני גמישות.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מגבלות בניה קבועות וזמניות על שימושי קרקע בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותנאים לביצוע, לרבות הוראות לשיקום נופי.
7. קביעת שטחים להפקעה.
8. קביעת שטחים להפקעת שימוש זמנית.
9. קביעת הנחיות למזעור מפגעים סביבתיים לתקופת ההקמה.
10. יעוד שטחי התארגנות זמניים.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
רצועת תשתיות	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ואו טיפול נופי	169	0.01
דרך מאושרת	74,889	6.34
חניון	12,572	1.06
חקלאי-נוף כפרי פתוח	204,932	17.34
מסחר	17	0
מסחר ותעסוקה	5,229	0.44
מסילת ברזל מאושרת	2,221	0.19
מתקני מים	800	0.07
מתקנים הנדסיים	6,268	0.53
נהר/נחל/תעלה	27,673	2.34
ספורט ונופש	58,569	4.96
פארק / גן ציבורי	220,612	18.67
קרקע חקלאית	392,600	33.22
רווחים צדדים	397	0.03
רצועת תשתיות	2,095	0.18
שטח ללא תכנון מפורט	5,684	0.48
שטח לשמורת טבע	301	0.03
שטח לתכנון בעתיד	58,846	4.98
שטח פתוח עירוני	923	0.08
שטח ציבורי פתוח	96,746	8.19
תעשייה	7,268	0.62
תעשייה קלה	3,004	0.25
<b>סה"כ</b>	<b>1,181,815</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
רצועת תשתיות	1,181,718.54	100
<b>סה"כ</b>	<b>1,181,718.54</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	רצועת תשתיות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתאי שטח 1,2 יותרו כל השימושים המותרים בתכניות מאושרות, ובנוסף יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. רצועת תשתיות לקווי צנרת מים תת-קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם (כגון: מתקנים, חצרות).</p> <p>2. קווי תשתית אחרים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור).</p> <p>3. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וכל הנדרש להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם. תותר הנחת הקווים בכל תחום רצועת התשתיות.</p> <p>4. אתרי התארגנות הכוללים בין היתר מחנות קבלן, שטח עירום זמניים ודרכים זמניות, על פי הנחיות נספח התשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. עבודות עפר: במהלך הביצוע יפוננו עודפי עפר לשימוש חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק.</p> <p>2. שיקום נופי: הקרקע תשוקם בתום העבודות ותוחזר למצבה ערב אישור התכנית, ככל הניתן, למעט במקומות בהם יוקמו מתקנים נלווים.</p> <p>3. בשטחים בהם בוצעה תפיסה זמנית של הקרקע, תוחזר הקרקע לבעליה במצבה כפי שהיא נתפסה, אלא אם סוכם אחרת עם בעליה והכל בכפוף ליעוד התקף שחל על המקרקעין או להסדר אשר יושג עם הבעלים.</p> <p>4. לאחר סיום העבודות דרכי הגישה והדרכים ששימשו לצורך ההקמה ישוקמו ויוחזרו לרוחבן המקורי.</p> <p>5. הנחת קווי תשתית תת-קרקעיים אחרים, ובכלל זה העברת כלל התשתיות אשר אושרו בתמ"ל/1025 לרבות תשתית ניקוז וביוב, מסוג כלשהו שאינם קווי מים על מתקניהם הנלווים וכן צנרת השקיה בקולחין תותר בתנאי שלא יהיה בכך לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את קווי המים או לגרום לפוטנציאל זיהום, ובכפוף לקבלת אישורים בכתב ממשרד הבריאות ומכל גורם אחר שאישורו נדרש על פי כל דין ובאישור היזם.</p> <p>6. ברצועה זו תותר בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר בנייה על פי חוק התכנון והבנייה וכן פעילות חקלאית, לרבות נטיעת עצים או צמחים אחרים שאינם מעמיקי שורש, כן תותר בניית חממות או קירוי מטעים, בכפוף לתיאום עם היזם. בשטחים בהם יוטמן קו התשתית בעומק העולה על 4 מ' מפני הקרקע לא יוטלו כל מגבלות על השימושים והפעילות החקלאית, בכפוף לתיאום ואישור של היזם. במקרה של מחלוקת בין יזם התכנית לבין החקלאים המעבדים את השטחים ברצועה זו, בשל חשש של חב' מקורות לפגיעה בקו או לזיהומו, תיערך היוועצות עם משרד החקלאות ומהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>7. לא יותר גידור קבוע לכל אורך הקו, למעט בקטעים רגישים.</p> <p>8. דרכי גישה לאתר העבודה יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל הניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות, יפרצו דרכים זמניות ברוחב אשר לא יעלה על 5 מ'. דרכי הגישה לחלקות יישמרו לכל אורך תקופת ההקמה וגם לאחר סיום העבודות.</p> <p>9. פיתוח חצרות מגופים שגודלם מעל 5 דונם יתואם עם מהנדס העיר.</p> <p>10. הצנרת תוצמד למרכז הדרכים החקלאיות ככל הניתן.</p> <p>11. ברצועת האחזקה תוחזר הדרך החקלאית לשימוש ציבורי.</p>

רצועת תשתיות	4.1
<p>12. הוראות תיאום:                      א. חציית תשתיות תתואם עם גורמי התשתית הרלוונטיים.                      ב. תיאום עם רשות ניקוז בעניין הגנת הקווים בחציות הנחלים בפני מפגעים פוטנציאליים.                      ג. לא תופקד תכנית בתחום רצועת התשתיות אלא בכפוף לתיאום עם היזם ובאופן שאין בכדי לסכל את קווי המים או לפגוע באחזקתם ותפעולם.</p>	
<p><b>תחזוקה</b></p> <p>1. ברצועת התשתיות תתאפשר תחזוקת תשתיות חח"י בתיאום עם היזם.                      2. הוראות לתפעול לאחר ביצוע:                      א. שטחי התארגנות, מחנות קבלן, ושטחי העירום הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע ויוחזר המצב לקדמותו.                      ב. לאחר סיום העבודות דרכי הגישה והדרכים ששימשו לצורך ההקמה ישוקמו ויוחזרו לרוחבן המקורי.                      ג. בתחום רצועת התשתיות לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בקווי המים עם מתקניהם הנלווים.</p>	ב



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	5000	2000	הצרות	2,1	אחר	רצועת תשתיות

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הגבלת גובה מבנה לא תחול על אנטנות. גובה האנטנה מעל פני השטח בהתאם לתמ"א 36.
- תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז ומתקני גלישה בקו בנין 0.
- בייעוד רצועת התשתיות (למעט ברצועת האחזקה) זכויות הבניה המאושרות יישארו בתוקפן.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>6.1.1. מסמכים שיוגשו כתנאי להיתר בניה:</p> <p>א. נספח עצים בוגרים בקני"מ 1:1,250 הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/ כריתה/ שמירה, בהנחייה של אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>ב. מסמך ביצוע סביבתי לעת הקמה.</p> <p>ג. מאזן חומרי מילוי וחפירה.</p> <p>ד. הצגת האישורים והתיאומים הבאים:</p> <p>- אישור פקיד היערות</p> <p>- תיאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתיות הרלוונטיות</p> <p>ה. אקוסטיקה</p> <p>תנאי למתן היתר להנחת קווי המים בסמוך לתכנית ההרחבה לגבעת הרקפות (תכנית 301-0186817) ובתנאי ששטחי התכנית יאוכלסו, יהיה- הגשת נספח אקוסטי מפורט, אשר יבחן את פוטנציאל הרעש והרעידות הצפויים בגין עבודות ההקמה.</p> <p>ו. אבק</p> <p>הגשת מסמך ביצוע ותכנית עבודה למניעה וצמצום מפגעי אבק במהלך עבודות ההקמה.</p> <p>ז. בזמן התכנון המפורט ייערך תיאום מול הרשויות המקומיות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הוראות בדבר קיום היועצות</b>
<p>6.2.1 בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תוכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו המסמכים הנדרשים לאותו גורם על ידי יזם התוכנית. תכנית: 301-0186817</p> <p>היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יחשב הדבר כהסכמה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<b>6.3</b>	<b>גמישות לתכנית</b>
<p>6.3.1 גמישות ושינויים המותרים מכח תכנית זו:</p> <p>א. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>ב. באישור מתכנתת הוועדה תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, הימצאות עתיקות, ערכי טבע עצים בוגרים וכיו"ב אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.</p> <p>6.3.2 מיקום אתרי התארגנות ודרכי הגישה יהיה בהתאם לנספח תשתיות. ניתן יהיה לסטות משטחי ההתארגנות כל עוד הם יהיו בתחום הרצועה ולא בשטחים המסומנים כרגישים בנספח התשתיות.</p> <p>6.3.3 שינוי ייעודי הקרקע המאושרים בתחום רצועת התשתיות, למעט ברצועת האחזקה, לא יהווה שינוי לתכנית זו בתנאי שלא תהיה פגיעה בתשתית קווי המים, רציפותם ותפקודם.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p>	



6.4	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים 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 במתח 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 לחברת חשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ולא יותרו עבודות פיתוח לרבות שטחי התארגנות ומחנות קבלן בסמוך לתשתיות חשמל, אלא במרחקי הבטיחות שיקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p>
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>6.5 הוראות לשלב ההקמה</p> <p>6.5.1 הנחיות סביבתיות להקמה</p> <p>א. גבול הדיקור של העבודה יגודר בגדר איסכורית על מנת למנוע פגיעה או/ו נזק מקרי בתכנית הטבעית.</p> <p>ב. בבניית מחנה הקבלן יושם דגש על הנושאים הבאים:</p> <p>(1) כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערמות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח מחנה הקבלן המגודר.</p> <p>(2) מתקני דלק ושמנים: כל מכלי הדלק והשמנים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם הם מוצבים על גבי מבנים.</p> <p>(3) בור ריקון: יש למקם בור לריקון עודפי בטון. מיקום הבור ישלוט בצורה ברורה וינקה בהתאם לצורך. עודפי הבטון יפנו למקום מאושר.</p> <p>(4) פסולת: תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>(5) מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>(6) מניעת אבק: התנועה אל האתר תתבצע ככל הניתן על גבי דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בשימוש בדרכי עפר, יש להרטיב את הקרקע למניעת אבק. אין לבצע שימוש במים מליחים. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.</p> <p>(7) מינים פולשים- יש לפעול בהתאם להנחיות המסמך "הנחיות למניעת התבססות וטיפול בצמחים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות", 2016 או כל מסמך שיחליף אותו בתאום עם מקורות.</p> <p>6.5.2 סימון דרכי גישה</p> <p>א. הכשרה של דרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.</p> <p>6.5.3 נחלים</p> <p>א. עבודות נדרשות בתחום רצועת ההשפעה של הנחלים יהיו בתיאום עם רשות הניקוז. חציית הנחל תהיה בטכנולוגיה המיטבית למזעור פגיעה נופית-סביבתית יש להקפיד לא לשנות את</p>



6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	<p>נתיבי הזרימה של ערוצי הנחל באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. במידה ותבוצע חפירה ולא קידוח, הגנה מסחיפה תיעשה בתת הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות, מקרקעית הנחל, יש להחזיר חומר וואדי וחומר חישובי נחלים.</p> <p>ג. אין למקם שטחי אפסון ומחנות קבלן בתחום רצועת ההשפעה של הנחל.</p> <p>ד. ערוצי הנחלים - נשר, קישון וציפורי, הנחצים על ידי הצנרת רגישים ביותר וקיימים בהם מיני צמחים ובעלי חיים נדירים. בשלב התכנון מפורט תבחן האפשרות לחציית הנחלים בדחיקה, בתת-הקרקע ולא על ידי חפירה וכיסוי.</p> <p>6.5.4 עבודות השיקום תבוצענה בכל השטח שהופר במסגרת העבודות שנדרשו להקמת התכנית.</p>



6.6	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	<p>6.6 אקולוגיה</p> <p>א. במקומות בהם עוברים הקווים בשטחים טבעיים רגישים כמסומן בנספחי התשתיות יש לסמן בשטח את גבולות רצועת העבודה המצומצמת ולהימנע מחריגה ממנה.</p> <p>ב. במהלך עבודות הנחת קווי המים אין למקם מחנות קבלן, שטחי התארגנות ואחסון בתחום שטחים רגישים, כמסומן בנספח התשתיות ובסמוך לערוצים ותעלות.</p> <p>ג. פינוי גיאופיזיים והעתקת עצים יבוצעו כשלב מקדים לעבודות חישובי הקרקע, על-פי הנחיות אגרונום.</p> <p>6.6.1 עבודות שיקום נופי</p> <p>א. שיקום קטעי הקו יעשה ברצף ובשילוב עם שלבי העבודה האחרים. מקטעים או רצף של מספר מקטעים שעבודת ההטמנה בהם הסתיימה ישוקמו מיידית ובאופן מלא אשר ישיב את המצב לקדמותו, במקביל לעבודות ההטמנה בקטע ההמשכי, ללא המתנה לסיום כל עבודת ההטמנה. ביצוע העבודה יתוכנן כך שעודפי העפר מחפירת קטע אחד ישמשו, ככל הניתן, לשיקום הקטע הצמוד אליו אשר עבודות הטמנת הקו בו הסתיימו.</p> <p>ב. מרכיבים בעלי משמעות נופית, יסומנו, יגודרו ויינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בהם במהלך העבודות.</p> <p>ג. בשלב ראשון יתבצע חישובי והסרה של שכבת קרקע עליונה. קרקע זאת תיערם בנפרד מסוגי קרקע אחרים, תסומן בשילוט מתאים ותשמר לשימוש בעת עבודות השיקום. המשך החפירה יותר לאחר אחסון וסימון ברור של ערמות קרקע אלו.</p> <p>6.6.2 תאורה</p> <p>א. התאורה במתקן, ובמחנות הקבלן תופנה אל פנים שטח המתקן ולא אל השטחים הפתוחים או אל שטחי מגורים, בכפוף לצרכי ביטחון ובטיחות.</p> <p>ב. תכנון התאורה בשלב ההקמה ובשלב הסופי ימנע זיהום אור בשטחים פתוחים וערכיים. ככל שיהיו עבודות בלילה תוכן תכנית התאורה בשטחים פתוחים וערכיים בהתייעצות עם רטי"ג.</p>



6.7	הפקעות ו/או רישום
	<p>6.7.1 השטחים המיועדים בתוכנית זו לרצועת אחזקה יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p> <p>6.7.2 השטחים שבתחום רצועת העבודה אשר ישמשו לתפיסה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות, יופקעו לפי הצורך ועל פי כל דין, ויושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות לאחר סיום העבודות והצורך בהפקעה הזמנית.</p> <p>6.7.3 בתחום רצועת התשתיות ניתן יהיה להפקיע הפקעה זמנית או קבועה ככל הנדרש לטובת קו מים להקמתו ותפעולו.</p>

## 6.8

## שמירה על עצים בוגרים

- 6.8.1 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
- א. מתחם של עצים לשימור, שהפיתוח בו מוגבל, יסומן בבקשות להיתרי בניה או במסמכי תכנון מפורט לביצוע, ככל שתוגשנה בתחומו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ו/או בתכנון מפורט לביצוע בשטח הסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. יש לנקוט בזהירות יתרה במתחם שברדיוס אשר יקבע האגרונום כנחוץ סביב עץ המיועד לשימור.
- 6.8.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעסקה:
- א. בעת ההקמה יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העסקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
- ב. העצים הבוגרים שיועדו להעסקה ינטעו בשטחים פתוחים ושטחים ציבוריים לרבות לצורך פיתוח נופי בדרכים.
- 6.8.3 לעת התכנון המפורט ו/או הביצוע בשטח ניתן יהיה לסטות בלא יותר מ-10% מהסיווגים שניתנו בסקר העצים שאושר ע"י פקיד היערות.

## 6.9

## תנאי להקמה

1. הנחת קווי מים לשתיה בשטחים המושקים בקולחים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתיה וקווי הולכה שאינם לשתיה (מש"ל) כפי שיהיו מעת לעת.
2. הכנת נספח לאתרי התארגנות ושטחים לאחסון זמני של עודפי עפר: הנספח יכלול סימון דרכי גישה.
3. תנאי לתחילת ביצוע עבודות העפר יהיה:
- א. סימון וגידור שטחים למחנות קבלן, לאחסון כלי צמ"ה ולאחסון זמני של ערימות עפר.
- ב. הגשת מסמך ביצוע למניעה וצמצום מפגעי אבק במהלך העבודות בסמוך לשימושים רגישים (מגורים, תעסוקה וכיו"ב).
4. תנאי להקמת צנרת על מתקניהם הנלווים:
- א. הכנת נספח עבודות עפר שיכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים ואישור על ניצולם המתוכנן לטובת פרויקט אחר או אישור פיננסי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של המבצע. קיימת עדיפות לשימוש חוזר בעפר על פני פינוי לאתר מוסדר.
- ב. יש לשקם או להעתיק תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירן למצבן טרם הפגיעה, בתיאום עם בעל התשתית ו/או בעל הקרקע.
- ג. הנחיות לשיקום שטחים חקלאיים:
- שטח חקלאי שיופר ישוקם ויוחזר למצבו הקודם.
  - תעשה הפרדה בין אדמת חישוף לאדמת עומק.
  - השטח יחופה באדמת חישוף חקלאית מקומית על כל שטח העבודה. לחלופין, על פי הוראות משרד החקלאות ותכנית טיוב מאושרת.
- ד. הידרוגיאולוגיה
- הגשת נספח הידרוגיאולוגי אשר יבחן את ההשפעה האפשרית של פעולות הטמנת הצנרת בסמוך לשמורת עין אפק על שפיעת המעיין, ודרכים למזעורה.
- ה. הצגת תיאום או אישור עם הגורמים הבאים:
- ה 1. היוועצות עם רשות הניקוז לאופן חציית קווי מים את הנחלים או לאופן הנחת קווי מים בתוואי המקביל לרצועת נחל.

6.9

## תנאי להקמה

- ה. 2. אישור רשות העתיקות
- ה. 3. תיאום תשתיות ייערך לגבי חציית קווי תשתית ומעבר בסמוך לקווי תשתית אחרים עם חברות התשתית הרלוונטיות. בזמן התכנון המפורט ובזמן הביצוע בפועל יעשה תיאום מול כל בעלי התשתיות הרלוונטיות.
- ה. 4. אזורים החשודים בקרקע מזוהמת: במעבר באזור התעשייה של נשר יבוצע סקר היסטורי על פי הנחיות המשרד להג"ס ובהתאם להתייחסות משרד הבריאות. בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי וככל שתעלה דרישה יש לבצע השלמת תכנית לחקירה ודיגום קרקע בתוואי באזור התעשייה של נשר.
- ה. 5. באזור החשוד בזיהום קרקע בחציית נחל הקישון יש לבצע סקר קרקע לבחינת מצאי הזיהום, טרם העבודות להנחת הקו. ככל שתמצא קרקע מזוהמת, יבוצע פינוי לאתר מורשה על פי הנחיות המשרד להג"ס.
- ה. 6. יש לתאם את התכנון המפורט של הקו העובר בסמוך לתחמ"ש קישון עם חח"י.
- ה. 5. השטח יחופה באדמת חישוף חקלאית מקומית על כל שטח העבודה כולל החיפוי. לחלופין, על פי הוראות משרד החקלאות ותכנית טיוב קרקע מאושרת.
- ה. 6. טרם ביצוע יוגש לות"ל סקר עצים מעודכן הכולל סיווגי עצים ומציג כי נעשה מאמץ לשמר עצים ככל הניתן.
- ה. 7. התכניות לביצוע יכללו ויציינו שטחים הכוללים ערכי טבע, מקבצי עצים, נחלים, נוף וצמחייה ייחודיים ואת האמצעים הנדרשים לטיפול והגנה עליהם.
- ה. 8. שלושה שבועות לפני תחילת ביצוע התכנית תישלח הודעת הקמה לנציג שר הביטחון בוועדה.
- ה. 9. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה של הגז, לכל פעולה הכרוכה בבנייה ו/או פיתוח ושינוי פני ותכנית הקרקע.
- ה. 10. השלמת ביצוע סקר השראות אלקטרו-מגנטיות על ידי חברת חשמל ובדיקת השפעתן על מערכת ההולכה של הגז הטבעי.
- ה. 11. בשטח רצועת התשתיות המיועד לבינוי יידרש תיאום עם הוועדה המקומית בשלב הביצוע או הודעה טרם מתן היתר בנייה.
- ה. 12. בזמן התכנון המפורט ייערך תיאום עם הרשויות המקומיות.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התוכנית בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.	
2	רצועת העבודה הזמנית תהיה ברוחב 60 מ' בהתאם לקו הכחול של התוכנית. רצועת האחזקה תהיה בהתאם לתשריט התכנית, שיתוקן לאחר הביצוע. עם סיום הנחת הקווים יוגש תשריט מתוקן שיסמן את רוחב רצועת האחזקה בהתאם למיקום הסופי של קווי צנרת המים ויוגש למוסדות התכנון הרלוונטיים.	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הוא 3 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42