

הודעה על אישור תכנית מס' 11680/16
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597
מיום 20.11.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 11680/16
הועדה המרואזנת לתכנון ובניה החליטה
ביום 12/06/06 לאשר את התכנית
הרצל גדי
סמנכ"ל לתכנון

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי באזור הקידוח: הגליל המזרחי**  
**מרחבי תכנון מקומי בתחום רדיוס המגן: הגליל המזרחי והגליל**  
 התחתון.

**תחום שיפוט מוניציפאלי באזור הקידוח: חסר מעמד.**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי בתחום רדיוס המגן: הגליל המזרחי**  
 והגליל התחתון.

**פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית: קידוח כלנית 5**  
**תכנית מפורטת מס' ג/14680**

**1.2 מקום התוכנית: ליד אגם צלמון**

מזרח 256200

צפון 239600

נ.צ. מרכזי:

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
15615	1 2 4 27	3 5 7 10-18 26 30 32
	29 31 33 38	35-37 39-43
15426	23-30	20-22 52
15631		10 28 30 33 34 36
15632	17 24	13 20 22 23
15421		2 4

### 1.3 שטח התכנית: 664.761 דונם המדידה בשיטה גראפית.

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קירית הממשלה, נצרת עלית. טל': 04-6558211 פקס: 04-6560021

##### היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500

##### עורך התכנית: עמי דביר – אדריכל - "דביר אדריכלות ובינוי ערים"

קבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפון: 04-6536024

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 - התוכנית תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט: מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה.

תמ"א 22 באזור הקידוח – יער טבעי לטיפוח

תמ"א 22 בחלק הדרומי של התכנית – יער טבעי לשימור

ת.מ.מ. 2 תיקון 9- התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע באזור הקידוח: יער טבעי לטיפוח

יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע בתחום רדיוס מגן: אזור חקלאי שטח / נוף כפרי פתוח.

רגישות באזור הקידוח – שטח מוגן מפיתוח. רגישות בתחום רדיוס המגן – שטח לפיתוח, שימוש קרקע מוגדר

שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח למניעת זיהום מים.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:2500 מסמך מחייב

ג. תשריט בינוי בקנ"מ 1:250 תשריט מנחה

ד. נספח נופי - תשריט מחייב.

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
28.12.03	הכנה
8.2.05	עדכון 1
30.8.05	עדכון 2
29.1.06	עדכון 3
26.3.06	עדכון 4
9.8.06	עדכון 5

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע באפור ועליו פסים סגולים
חקלאות	שטח צבוע בפסים ירוקים.
המוביל הארצי	שטח צבוע בתכלת
יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22	שטח צבוע בירוק כהה
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול בין וועדות תכנון	קו עבה ומרוסק בצבע כחול כהה.
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק כהה.
גבול רדיוס מגן	קו מרוסק בצבע אדום
מספר חלקה	מספר ירוק כהה
מספר גוש	מספר ירוק כהה (כדוגמת גוש 16900)

## 1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם
חקלאות		46.27	307.584	46.27	307.584
יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22		52.14	346.631	51.62	342.738
שטח למתקנים הנדסיים				0.47	3.153
המוביל הארצי		1.59	10.546	1.59	10.546
סה"כ		100	664.761	100	664.761

## פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

א. להקצאת שטח עבור מתקן הנדסי של "מקורות", ושטח לרדיוס מגן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- הוראות לחלוקה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

התכנית עוסקת בשטח למתקנים הנדסיים בלבד.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יחידות
שטח למתקן הנדסי	500.0 מ"ר	-

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

- א המקום מיועד לקידוחי מים ואספקתם ליישובי הסביבה וכל הכרוך בהם על פי צרכי חברת "מקורות".
- ב פירוט המבנים הקיימים: בוסטר לשילוח המים לצרכנים, מבנה חשמל הכולל אנטנת קליטה של מקורות, מבנה דיזל גנראטור, מיכל דלק ומאצרה סביבו, מאצרה למיכלי גז,
- ג בעתיד – במידת הצורך - תותר הקמת מבני עזר נוספים הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ד תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ה המקום יגודר על פי תקנות הגידור.
- ו לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר באתר.
- ז לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה, מנהלת הכינרת והנוגעים בדבר.

#### 3.1.2 חקלאות:

השטח הצבוע בפסים ירוקים הינו שטח מיועד לחקלאות. השטח מיועד לעיבודים חקלאיים בלבד ולא תותר בו כל פעילות שעלולה לזהם את מי התהום. ריסוסים רק באישור משרד הבריאות. לא תותר השקיה במי קולחין בתחום רדיוס המגן.

#### 3.1.3 המוביל הארצי:

השטח הצבוע בתכלת הינו תעלת המוביל הארצי. השטח הינו תעלת בטון פתוחה ומיועד להובלת מים למאגר צלמון. בשטח זה תותר כל בנייה הנחוצה להובלת המים.

#### 3.1.4 יער טבעי לטיפוח ע"פ תמ"א 22:

השטח הצבוע במשבצות חומות הינו יער על פי תכנית המתאר הארצית ליער ולייעור מס' תמ"א 22. חלות עליו הוראות תמ"א 22

ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו לפיתוחו לשיקומו לשמירתו ולשימושיו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע ובכלל זה מחנות נוער מתקני ספורט, נופש ומשחקים וכמו כן שימוש חקלאי ורעה המותרים ע"פ כל דין.

ביער תותר העברת קווי תשתית לרבות סדר, קווי מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל חשמל, תקשורת וכיו"ב.

תכנית מפורטת זו לא משנה דבר מהוראות תכנית המתאר הארצית.

#### 3.1.7 רדיוס מגן:

- א. יקבעו רדיוסי מגן כדלקמן: רדיוס מגן א' – 50 מ', רדיוס מגן ב' – 230 מטר, רדיוס מגן ג' – 460 מטר. מרכז הרדיוס יהיה במרכז האתר.
- ב. באזור מגן א' אסורה כל בנייה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- ג. באזור מגן ב' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
- ד. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה.
- ה. כל היתר בניה וכל פעילות ברדיוס מגן של 460 מטר מהקידוח יותנה באישור משרד הבריאות.
- ו. בכל הרדיוסים אסורה השקיה במי קולחין.

## 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

יעוד	גודל מגרש מינ' במ"ר	קווי בניין במטרים	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימאלי באחוזים במטרים					מספר קומות	גובה בנייה מכסימלי במטר	
			מעל מפלס כניסה	תחת מפלס כניסה	שמוש עיקרי	שטחי שירות מחסן	תכסית מכס'			
שטח למתקנים הנדסיים	3159	0	15.8% 500 מ"ר	-	15.8% 500 מ"ר		15.8% 500 מ"ר	15.8% 500 מ"ר	1	5
דרכים	אסורה כל בנייה									

## 3.3 הוראות נוספות:

### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.

2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:

- א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שידרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה להפחתתו לרמת התקן המותרת.
- ב. זיהום אויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה יערך סקר סיכונים.

### ב. תשתיות:

1. מים: אספקת מים לשטחים החקלאים הכלואים ברדיוס המגן של התכנית תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אל שטח המתקן ההנדסי לא תהייה אספקת מים חיצונית כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא מייצר אותם.

2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.

3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים ..... 2.0 מטרים

מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים ..... 1.5 מטרים.

מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטרים

מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) ..... 11.0 מטרים

מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) ..... 25.0 מטרים

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו באחריות מקורות. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ג. הוראות כלליות

#### 1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

#### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום: תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. וכן אישור משרד הבריאות

7. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. עתיקות: בקרבת המתקן אין עתיקות

9. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית – או קבלת פטור מהנ"ל.

10. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. חנייה: תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה התשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3 החזרת המצב לקדמותו: אם הקידוח לא יוקם או השטח יינטש תחזיר מקורות את המצב לקדמותו.

## פרק 5 - חתימות

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

מקורות, חברת המינס הלאומית  
מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755  
מיקוד 31007 י"א, 3/9/06

חתימת המתכנן:

ד"ר אריאל כליח  
08693  
ע.מ. 7627

אישורי הוועדה המקומית:

אישורי הוועדה המחוזית:

אחרים:

תאריך: