

תכנית מס' ג/ 18409

משרד הפנים
מחוז הארץ ועדה מחוזית
11.03.2013

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 18409

קדוח ברעם 4.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

מפורטת

סוג התוכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 18409/16
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18409/16
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 04/09/12 לאשר את התכנית
אלכס טפול, אדריכל
י"ר הוועדה המחוזית
מנהל מינהל התכנון

דברי הסבר לתוכנית

עיקרה של תוכנית זו בשינויי ייעוד הקרקע מקרקע ללא ייעוד קרקע מוגדר על-פי תוכנית מפורטת לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים אשר תשמש את מתקני קדוח ברעם וכן הגדרת רדיוס מגן וקביעת הוראות ושימושים בתחומו לשמירה על מי הקדוח והגדרת דרך גישה למתקן.

אתר הקידוח נמצא צפונית לדרך 8967 המחברת בין ריחניה ודרך 886 במזרח, לצומת ברעם במערב.

עומק הקידוח כ - 800 מ' והספיקה המשוערת כ - 250 מק"ש.

התוכניות הסטאטוטוריות החלות בתחום הקו הכחול של התוכנית הן :

תמ"א 35 - מגדירה את שטח התוכנית כשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה בתוך מרקם שמור משולב המוגדר כיער וייעור.

תמ"א 22 - מגדירה את שטח התוכנית כיער נטע אדם קיים.

תמ"מ 9 / 2 - מגדירה את שטח התוכנית כיער נטע אדם קיים. על - פי תשריט ההנחיות הסביבתיות שטח התוכנית מצוי בשטח מוגן מפיתוח.

תמ"א 34/ב/3 - תוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז. בחלק הדרומי של השטח הכלול בתוכנית עובר נחל דישון המוגדר בתמ"א כעורק ניקוז מישני. המשמעויות התיכנוניות של עורק ניקוז מישני הן : א. רצועת מגן ברוחב 5 מ' משני צירי העורק בהן יותרו פעולות לשמירת העורק בלבד.

ב. רצועות השפעה ברוחב של 50 מ' מציר העורק שכל פעילות בתחומן עלולה להשפיע על העורק.

ג. רצועות השפעה של מי תהום ומניעת זיהום, אתר הקידוח נמצא בתחום המוגדר ברגישות 1 א'.

תמ"א 34 ב/ 4 - שטח למניעת זיהום מים שטח שהוא בעל רגישות מבחינת שמירת איכות מי התהום והמים העיליים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תוכנית מס' ג / 18409

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	קדוח ברעם 4.
1.2	שטח התוכנית	71,868 מ"ר.
1.3	מהדורה	שלב מתן תוקף.
	מספר מהדורה	4
	תאריך עדכון	ינואר 2013.
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	וועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה X - 242,515

קואורדינטה Y - 773,708

1.5.2 תיאור מקום

צפונית לדרך 8967 לפני הכניסה לישוב ברעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית: גליל עליון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

התייחסות לתחום הרשות יישוב שכונה רחוב מספר בית חלק מתחום הרשות.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14247	מוסדר	• חלק מהגוש		2,3,4,6,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 35. שטח התוכנית כלול במרקם שמור משולב ומכלול נופי.	כפיפות.	תמ"א 35
19.12.1995	4363	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 22. שטח התוכנית כלול בתחום יער טבעי לשימור.	כפיפות.	תמ"א 22
30.7.2007	5696	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"מ 2 / 9. שטח התוכנית כלול באזור חקלאי שטח נוף כפרי פתוח.	כפיפות.	תמ"מ 2 שינוי 9
16.8.2007	5704	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 4/ב/34. שטח התוכנית כלול בתחום המוגדר כאזור רגישות א1.	כפיפות.	תמ"א 4/ב/34
18.12.2006	5606	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 3/ב/34. שטח התוכנית סמוך לעורק ברמת סיווג 1.	כפיפות.	תמ"א 3/ב/34
14.9.2009	5998	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 5/ב/34.	כפיפות.	תמ"א 5/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	תהל מהדסים יועצים בע"מ	ינואר 2013.		24		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	תהל מהדסים יועצים בע"מ	ינואר 2013.	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	תהל מהדסים יועצים בע"מ	ינואר 2013.	1		1:250	מחייב רק לנושא קווי הבניין.	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	רותי ארני	ינואר 2013.	1		1:500	מנחה	נספח נוף
	וועדה מחוזית	יהודה אשד	ינואר 2013.	1		משתנה	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	04-8350500		04-8350468	חוף שמון ת.ד. 755 חיפה	מקורות - חברת המים לישראל					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-8350500		04-8350468	חוף שמון ת.ד. 755 חיפה	מקורות - חברת המים לישראל					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
yavidan@me-korot.co				ת.ד. 580 נצרת עלית. 17105	מינהל מקרקעי ישראל							
	04-835055		04-8350468	חוף שמון - ת.ד. 755 חיפה	מקורות - חברת המים לישראל							

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
Herman-e@tahal.com	04-8533813		04-8569221	רח' המגנים 53, חיפה	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ			57957912	ארו הרמן		תכנון הנדסי
Leizarowitz-i@tahal.com	04-8533813		04-8569221	רח' המגנים 53, חיפה	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ			69021624	נתי לייזרוביץ		תכנון סטאטוטורי
	9991776		9991777	ת.ד. 307 יובלים ד.ג. משגב 20142	ארגני - אדריכלות נוף			053209508	רותי גרמי		ייעוץ נופי
ashedy@net-vision.net.il			04-8254119	רח' הולנד 25 חיפה				12523853	יהודה אשד		יועץ תנועה
			04-8580355	רח' היוזמה טירת כרמל							מורד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד הקרקע מקרקע ללא ייעוד קרקע מוגדר לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים, ליער כמוגדר בתמ"א 22, הכולל זיקת הנאה להסדרת דרך גישה מכביש 8967, החלת רדיוס מגן לשמירת מי הקידוח והגנתם.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד למתקנים הנדסיים ומתן הוראות למתן היתרי בנייה.

2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח האתר ומתן הנחיות נופיות לשילובו של האתר במרקם הקיים.

2.2.3 חיבור המתקן באמצעות זיקת הנאה לכביש 8967.

2.2.4 הגדרת תחום רדיוס מגן לשמירת מי הקדוח והבטחת פעילותו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התוכנית – 71,868 מ"ר.

הערות	סה"כ במצב המוצע		מצב המאוסר	מצב מאוסר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	+175		+ 175	0	שטח למתקן הנדסי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
10,20,30,40	רדיוס מגן ב' - ג'	10	מתקן הנדסי
10	רדיוס מגן א'	20	דרך מאושרת
10,20,30,40	נחל משני		
40	זיקת הנאה	40, 31, 30	יעוד לפי תמ"א 22

3.1. טבלת שטחים

מצב מאושר		מצב מוצע		ייעוד	
ייעוד	בדונם	ב - %	ייעוד	בדונם	ב %
שטח ללא ייעוד קרקע על פי תוכנית מפורטת.	67.238	93.56	ייעוד על פי תמ"א 22.	63.892	88.90
דרך מאושרת.	4.630	6.44	דרך מאושרת.	4.630	6.44
			מתקנים הנדסיים.	3.346	4.66
סה"כ	71.868	100	סה"כ	71.868	100

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסי (תא שטח 10).	4.1
--------------------------------------	------------

שימושים	4.1.1
----------------	--------------

השטח המיועד למתקנים הנדסיים ימשש להקמת מבנים ומתקנים הנדרשים לתפעולה ואחזקתה של תחנת השאיבה למים. האתר יכלול משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון היפוכלוריד ומכשור להזרקת חומר זה, גנרטור דיזל (לחירום) מאצרה ומכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החמרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול תחנת השאיבה ולהגנה על בריאות הסביבה.

כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.

הוראות	4.1.2
---------------	--------------

גובה המבנים לא יעלה על 5 מ'.

המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 ועפ"י דרישת הרשויות המוסמכות.

באתר יכלל מתקן הכלרה על ידי תמיסת סודיום היפוכלוריט 10%. המיכל יעמוד במאצרה מבטון הקיימת במבנה ולא ייעשה שימוש בחומרים המסוכנים למי התהום.

ייעוד על פי תמ"א 22 (תאי שטח 30, 40, 31).	4.2
--	------------

שימושים :	4.2.1
------------------	--------------

א. בשטח זה יחולו ההוראות וההנחיות של תמ"א 22. ייעוד זה כלול בתחום המגבלות של רדיוסי המגן.

באזורי המגן, אסורה כל בנייה כמפורט להלן :

באזור מגן א', 20 מ' מנקודת הקידוח תאסר כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

באזור מגן ב', 150 מ' תאסר כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

באזור מגן ג' , 150 מ' תאסר כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום תמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה או אזור תעשייה או אזור השקייה בקולחין.

זיקת הנאה למעבר ברכב - תא שטח 40.

ב. בייעוד זה תותר זיקת הנאה למעבר ברכב. זיקת המעבר תהא דרך מצעים ברוחב 5 מ'. יותר להניח בתוואי הדרך תשתיות תת קרקעיות.

דרך מאושרת (תא שטח 20).

4.3

השימושים בשטח המשמש כדרך מאושרת ישארו על - פי התוכנית המאושרת התקפה.

לא תבוצע כל עבודה ברצועת דרך 8967 אלא לאחר קבלת אישור החברה הלאומית לדרכים לתוכניות הביצוע.

שינוי בהסדרי התנועה באישור משרד התחבורה והסכמת מע"צ לנספח התנועה, כפי שאושר בתוכנית זו, לא יהווה שינוי לתוכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)							מתקנים הנדסיים			
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		עיקרי עיקרי	שרות				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתקנים הנדסיים	10	3,346	175					175					

- שטח של כ - 118 מ', מאצרה בלתי מקורה למיכל סולר לא כולל במזין השטחים הכלול בטבלה זו.
- גוב ה המכונים אינו כולל אנטנת פיקוד במידת הצורך.

6.6. הוראות נוספות**6.1. תנאי למתן היתר בנייה**

- 6.1.1. תוכנית הבינוי והפיתוח הנופי תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה. תוכנית הפיתוח תהא מבוססת על הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכיה של תוכנית זו.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה הנו התאמה לתקנות בריאות העם בעניין קידוחי מי שתייה וקבלת אישור משרד הבריאות.
- 6.1.3. השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1965.
- 6.1.4. נגר עילי - תבוצע תעלה היקפית סביב חצר הקידוח, לצורך מניעת חדירה של מי נגר עילי לחצר הקידוח. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה פינוי המבנים הטרומיים המסומנים לפינוי בתשריט.
- 6.1.6. תנאי למתן היתר בנייה בתחום השפעת ערוץ הניקוז - אישור רשות הניקוז.

6.2. היטל השבחה

- 6.2.1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. איכות סביבה

- 6.3.1. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- רעש** - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.
- זיהום אוויר** - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- חומרים רעילים ומסוכנים** - סוג החומר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלוריד. שינוי סוג החומר שיש בו משום השלכה על רדיוס תחום ההשפעה (הגדלה) יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

6.3.2. יש לפנות פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.

6.4. פיתוח תשתיות

6.4.1. בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

6.4.2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.

6.5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכניתאלא לאחר שיובטח מקום לפתי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.6. חנייה

6.6.1 החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6.7. חלוקה ורישום

6.7.1 תנאי להוצאת היתר בנייה – תשריט איחוד ו/או חלוקה מאושר על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבנייה 1965. רישום החלוקה יהיה ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבנייה 1965.

6.8. עצים בוגרים

אסורה פגיעה בעצים בוגרים בתחום התוכנית.

6.9. עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשלי"ח – 1978, אם ייתגלו עתיקות בשטח שבנדון העבודות יופסקו עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.10. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.11. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.12 הפקעות

6.9.1 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה.

6.13 הנחיות לפיתוח ושיקום נופי

- 6.13.1 המבנים במתקן יצופו באבן או בחיפוי דמויי אבן והגגות ייצבעו בירוק.
- 6.13.2 תעשה השלמה ותוספת של נטיעות ועצים בסמוך למתקן, סביב לגדר המתקן, ולצידי הדרך על פי תוכנית פיתוח שתהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- 6.13.3 לפני תחילת העבודות באתר יש לגדר את האזור כדי למנוע חריגה מגבולות התוכנית במהלך עבודות העפר; העבודה תתבצע תוך הקפדה מירבית על הצמחייה הטבעית והמסלע הטבעי.
- 6.13.4 אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח התוכנית, יש לפנות את עודפי העפר לאתר מאושר לפינוי פסולת.
- 6.13.5 העבודות ייעשו בתיאום מול קק"ל ורט"ג.
- 6.13.6 מתקן הקידוח לא יהיה מואר בלילה.
- 6.13.7 במקרה וקידוח הניסיון ייכשל יש להחזיר את השטח לקדמותו, כולל הוצאת כל חומרי העזר שהובאו למקום.
- 6.13.8 דרך הגישה לאתר מכביש 8967 תהא מדרך מצעים בלבד.
- 6.13.9 תנאי למתן טופס 4 ביצוע השיקום הנופי בפועל.

6.14 הוראות בנושא 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. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין 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 מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד הכולל הקמת המתקנים הדרושים לתפעול התקין של הקידוח והסדרת דרך הגישה למתקן.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	מקורות, חברת המים הלאומית מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007	מקורות - חב' המים לישראל.			מגיש התוכנית
	מקורות, חברת המים הלאומית מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007	מקורות - חב' המים לישראל.			יזם בפועל
נובמבר 2012	תהל מהנדסים ויעצים בע"מ	מינהל מקרקעי ישראל. מקורות - חב' המים לישראל.			בעלי עניין בקרע
	תהל מהנדסים ויעצים בע"מ	תהל מהנדסים יעצים בע"מ.			עורכי התוכנית

התוכנית עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח עתה עמנו הסכם מתאים כגינון, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. כל בעל זכות ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניין השטח הכלול בתוכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על כיון וזכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נוכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 113/13
 מ"י - מחוץ המ"י

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג
טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
✓		שם התוכנית	1.1	
✓		מחוז		
✓		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
✓		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עמ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

תחום הבהקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד וחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נתי לייזרוביץ, מס' תעודת זהות 69021624, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 18409 ששמה קדוח ברעם 4 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים, Ms.c.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. רותי ארני - יועצת נוף.
 ב. יהודה אשד – יועץ תנועה.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תהל מהנדסים ועצים בע"מ
 שד' תל אביב
 ת.ד. 31050
 חיפה 31050

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטח רותי ארני מסי תעודת זהות 053209508

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/ 18409 ששמה קדוח ברעם 4 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם התמי"ס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346.
3. אני השתתפתי בעריכת הפיתוח הנופי המוצע באתר.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

רותי ארני

ארני-אדריכלות נוף

ת.ד. 307

יובלים 20142

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

01257385-3

אני החתום מטה, יהודה אשד מסי תעודת זהות

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג' 18409 ששמה בריכת קדוח ברעם 4 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום נספח תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשות אר"ם (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8379

או לחילופין (מתק את המיותר):

- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אי"ע יהודה אשד בע"מ

יהודה אשד

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/ 18233

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/11/2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

סביון שחם

207

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ וחכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

סביון שחם

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת הקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך

מספר רשיון

חתימה

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור שר: הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.