

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
2-8-02-2014  
נתקבל  
ד"ר ציון

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17962

שם התוכנית: בריכת עין אל - אסד

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מחוזי גלילי  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 1050 818 1265" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17962 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.1.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טפול, אדר' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="252 1612 687 1787" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17962 פורסמה ב ל וט הנדסיוניח מס' ..... ניזם</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית****בריכת ותחנת עין אל אסד**

לבריכת בית ג'אן תפקיד חשוב בשרשרת המתקנים המתוכננים לתגבור הספקת המים לישובים פרת, שפר, אמירים, עין אל אסד ובית ג'אן.  
המתקן מתוכנן במסגרת שילוב מפעלי הספקת המים בגליל מקידוחי נחל עמוד למפעלי המים האזורים של כרמיאל ועין אביב.

בריכת המים תשמש להספקה ישירה ליישובים עין אל אסד, אמירים, פרוד ושפר.  
תחנת השאיבה תשמש לשאיבת המים מהבריכה להספקת המים לבית ג'אן.

המפעל המתוכנן יחליף את מערכות ההספקה הקיימות שאינן מספיקות ושר יבוטלו בעתיד.

אתר הבריכה מוגדר בתוכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומפורטות כדלהלן:

תמ"א 35 - שטח המיועד לשמורות וגנים בתוך מרקם שמור משולב.

תמ"א 8 - שטח המוגדר כשמורת טבע מוכרזת.

תמ"א 9/2 - שטח המוגדר כשמורת טבע.

ג/400 - שטח המוגדר כשמורת טבע.

ג/8253 - דרך חקלאית בתוך שמורת טבע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית **1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**  
בריכת עין אל - אסד.

מספר התוכנית 17962/ג

שטח התוכנית **1.2 שטח התוכנית**  
3.345 דונם

שלב **1.3 מהדורות**  
מתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה ינואר 2014.

סוג התוכנית **1.4 סיווג התוכנית**  
תוכנית מפורטת

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית  
כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.  
לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שטח חסר מעמד – גלילי.

קואורדינטה X	237.250
קואורדינטה Y	761.500

1.5.2 תיאור מקום שמורת הטבע הר מירון, צפונית לעין אל - אסד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	לא רלוונטי.
התייחסות לתחום הרשות		לא רלוונטי.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צפונית לעין אל אסד.
	שכונה	לא רלוונטי.
	רחוב	לא רלוונטי.
	מספר בית	לא רלוונטי.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19556	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

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 נהשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרום הגליל

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.2005	4467	• כפיפות - שטח התוכנית כלול במרקם שמור משולב בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית.	תמ"א 35
29.10.1981	2759	כפיפות - שטח התוכנית כלול בשמורת טבע מוכרזת. על - פי סי' 7 ו-8 מותר לייעד שטחים שאינם גן לאומי.	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית.	תמ"א 8
30.7.2007	5696	כפיפות - שטח התוכנית כלול בשטח המוגדר כשמורת טבע לפי תמ"א 8.	• אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית.	תמ"מ 2 תיקון 9
5.1.1967	1329	שינוי - שטח התוכנית כלול בשטח המוגדר כשמורת טבע.	כפיפות	ג/400
30.5.2002	5079	דרך הגישה מהשטח המיועד למתקן הנדסי מתחברת לדרך המאושרת על - פי ג/8253. התוכנית המוצעת אינה משנה תוכנית זו.	כפיפות	ג/8253

)

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל מהנדסים יועצים בע"מ.	ינואר 2014		19		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל מהנדסים יועצים בע"מ.	ינואר 2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	יהודית גרמי אדריכלות נוף בע"מ.	ינואר 2014	1			מחייב	נספח נופי
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל מהנדסים יועצים בע"מ.	ינואר 2014	1		1:250	מנחה	נספח בניוי
	פקיד היערות - רטי"ג	ירוק 2000 - אגרונום איתן רוזנברג.	ינואר 2014				מחייב	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מניח התוכנית**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (י)	מקצוע / תואר
יעל אבידן נחמיה			מקורות - חברת המים לישראל		חוף שמן ת.ד. 755 חיפה. 31007	04-8350400		04-8350500			

**1.8.2 יזם, בפועל**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר
יעל אבידן נחמיה			מקורות - חברת המים לישראל		חוף שמן ת.ד. 755 חיפה. 31007			04-8350500		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים חוכרים
			מנהל מקרקעי ישראל מקורות - חברת המים לישראל		ת.ד. 580, נצרת עלית 17105	04-6558211		04-6558839		
					חוף שמן ת.ד. 755 חיפה.	04-8350400		04-8350500		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
נתי לייזרוביץ שי הרר	069021624		תחל מהנדסים יועצים בע"מ, חץ הצפון יהודית גירמי		שדרות המגנים 53 חיפה	04-8569223	0547724902	04-853813	Leizarowitz-n@iahai.com		
אריה פרנק יהודית גירמי			חץ הצפון יהודית גירמי		רחוב היוזמה 3 טירת כרמל	04-8580355					מודדים יועצת נוף

**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**

הוספת שימושים עבור מתקן הנדסי ודרך בשמורת הטבע הר מירון.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 קביעת הוראות בינוי ופיתוח להקמת בריכת מים ותחנת שאיבה בשטח המיועד לשטח עבור מתקנים הנדסיים בתוך שמורת טבע.

2.2.2 התוויית דרך גישה למתקן מדרך קיימת ומאושרת על פי ג/ 8253.

2.2.3 קביעת הוראות בינוי ומתן הנחיות לפיתוח סביבתי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 3345 דונם.

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקנים הנדסיים בתוך שמורת טבע	300	שמורת טבע 100, 200 - 201, 300.
שמורת טבע כולל שטח לשיקום הכולל זיקת הנאה למעבר ברכב.	200	
דרך מאושרת	201	
שמורת טבע כולל שטח לשיקום.	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. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים בתוך שמורת טבע.
4.1.1	שימושים
א.	השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש להקמת בריכת מים, תחנת שאיבה ומבני עזר כמו דיזל גנרטור, מאצרה, ביתן חשמל וכו'. בשטח יותר להקים מתקנים ומבנים שימשו לצורכי הפעלה התקינים של מערכת המים המקומית והאזורית וכן דרכים וחניות.
ב.	כל שימוש אחר בשטח התוכנית או במבנים שלא למטרות שנקבעו בתוכנית זו יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א.	גובה המתקנים יהיה עד 10 מ'.
ב.	השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על - ידי גדר וכל האמצעים המוגדרים על פי חוק.

4.2	שם ייעוד: שמורת טבע כולל שטח לשיקום הכולל זיקת הנאה למעבר ברכב.
4.2.1	שימושים
א.	שטח שמורת הטבע הכולל שטח לשיקום וזיקת הנאה למעבר ברכב ישמש למעבר כלי רכב, גישה למתקן וחנייה. בתוואי כפי שיוגדר תותר הקמתם של מתקני דרך ותשתית וכן יתאפשר מעבר תשתיות כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה.
4.2.2	הוראות
א.	זיקת הנאה תהא דרך מצעים, בלתי סלולה ברוחב של 7 מ'.
ב.	החנייה למתקן תהא בתחום המגרש המיועד למתקנים הנדסיים.

שם ייעוד: דרך קיימת.		4.3
שימושים		4.3.1
תוואי הדרך הקיימת יהיה כמוגדר על פי תוכנית ג/ 8253.		א.
הוראות		4.3.2
תוואי הדרך ושימושיה יהיו כמאושר על פי ג/ 8253.		א.

שם ייעוד: שמורת טבע כולל שטח לשיקום.		4.4
שימושים		4.4.1
בשטח זה יותרו עבודות לצורך הקמת המתקן ההנדסי.		א.
השטח מיועד לעבודות הפיתוח של המתקן ההנדסי וישמש לעבודות חציבה, פיתוח ושיקום האתר.		ב.
הוראות		4.4.2
בשטח זה יתאפשרו עבודות חציבה לפיתוח האתר וסביבתו.		א.
בשטח יותר להקים קירות, קירות תומכים, גדרות, מסלעה ומתקני התאורה של האתר.		ב.
בשטח תותר העברת תשתיות וקווי מים.		ג.
שטח זה יותר לפיתוח עבודות השיקום הנופי של המתקן.		ד.

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

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			קדמי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר קומות							מתחת לבניסה הקובעת	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי			
כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	כמוראה בתשריט	10 מ'	-	-	-	20	350	-	-	-	350 מ"ר	300	הנדסיים	
																1,684			

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בנייה.**

- 6.1.1. תוכנית הבינוי תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה הנו התאמה לתקנות בריאות העם וקבלת אישור משרד הבריאות.
- 6.1.3. השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם, התשנ"ה-1965.
- 6.1.4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רט"ג.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בנייה מכוח תוכנית זו יהיה אישור מינהלת כינרת.

**6.2. היטל השבחה.**

- 6.2.1. היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**6.3. איכות הסביבה.**

- 6.3.1. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- 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, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

- 6.3.3. 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 אויר** - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**חומרים רעילים ומסוכנים** - יפורטו סוגי החומרים והכמויות, תנאי האיחסון והאמצעים הננקטים למניעת זיהום וסכנה לסביבה. במידת הצורך ועל פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.

**6.4. הנחיות לפיתוח ושיקום נופי**

- 6.4.1. בסמוך לדרך תישמר רצועה לחורש טבעי והשיקום ייעשה באמצעות עצים וצמחים מקומיים.
- 6.4.2. התאורה תתוכנן כתאורת חצר אשר ניתן יהיה להפעילה בזמן העבודות בלילה. לא תתוכנן ולא תופעל תאורת גדר.
- 6.4.3. המתקן לא יהיה מואר בלילה.
- 6.4.4. הנחיות להעתקת עצים יינתנו לאחר סימון גבולות עבודות עפר על ידי רט"ג. העתקת העצים תבצע בפיקוח רט"ג.
- 6.4.5. קווי החשמל אל המתקן וממנו יהיו תת קרקעיים.

<b>6.5. הוראות בדבר ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.</b>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

<b>6.6. חניה</b>
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.7. פיתוח תשתיות</b>
<p>6.6.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל תשלול (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>

**6.8. תשתיות**

כל הסעיפים הנוגעים לנושא אספקת המים, ניקוז השטח וחיבור למערכת הביוב העירונית אינם רלוונטים לתוכנית זו.

**6.9 עיצוב אדריכלי**

6.8.1 לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאשור ועדה המקומית.

6.8.2 המבנים והקירות במתקן יהיו מחופים בחיפוי אבן, הנחייה זו אינה כוללת את בריכת המים.

**6.10 אשפה**

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

**6.11 הפקעות**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית על – פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

**6.12 עודפי חפירה ופסולת בניין**

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

**6.13 פיקוד העורף**

הנחיות פיקוד העורף אינן רלוונטיות לתוכנית זו מאחר ואין כל מבנה המאוכלס באופן קבוע.

**6.14 שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשפיעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.12 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

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

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות

ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המפילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו

בתכנית המתאר בתיאום 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 ובקרבת 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

#### 6.16 עצים בוגרים :

1. יש לבצע סקר עצים בוגרים נוסף טרם הגשת בקשה להיתר בנייה.
2. כל פעולות כריתה או העתקה של עצים ילוו על ידי אגרונום.
3. ערך חליפי ייקבע טרם ביצוע בפועל של התוכנית.
4. עצים לשימור : 57.
5. עצים להעתקה : 227.
6. עצים לכריתה : אין.

### 7. ביצוע התוכנית

#### 7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התוכנית תבוצע בשלב אחד.	

#### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



**חתימות**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מקורות - חברת המים לישראל. מקור זון, חברת המים הלאומית מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007		
יוזם בפועל (אם רלבנטי)		מקורות - חברת המים לישראל. מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007		
בעלי עניין בקרקע		מינהל מקרקעי ישראל. מקורות - חברת המים לישראל.		
עורך התכנית		תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.	<i>[Handwritten Signature]</i>	2014

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מחויבת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר משטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו יו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוזהר כוח כי אם נשאל או יישאל על חתימתנו בנין השטח הכלול בתכנית אין נחתמתנו על התכנית לטובת או חודאה בקיום הסכם האמור /או ויתור על זכותנו לנטול את חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח הנדון או כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם האמור זינף"י כל דין חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 תאריך: 24.2.14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תהל מלחסיים/יועצים בע"מ

עורך התוכנית: נתי לייזרוביץ תאריך: פברואר 2014 חתימה:

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
  - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י? (נספח ג' + נספח ו')	✓	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

**תצהירים**

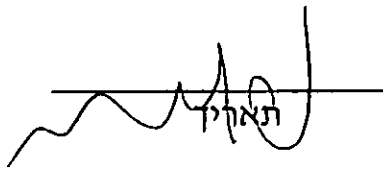
**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתומה מטה נתי לייזרוביץ , מספר זהות 69021624  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 17982 ששמה "בררכת עין אל אסד" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים מספר רשיון.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. רמיה גולדמן - יועץ נאום - נאום נאום
- ב. \_\_\_\_\_
- ג. \_\_\_\_\_
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 יועצים מע"מ  
ש"ד המוגינים  
ת.ד. 9050  
ת"פ 31080  
חתימת מצהיר

תאריך



**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה יהל ציון-טרוט (שם), מספר זהות 9-0526224 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג' / 17962 ששמה ברכת אהרון (להלן - ה"תוכנית").  
*301c אג*
2. אני מומחה לתחום אזכירות - פי ויש בידי תעודה מטעם רשות המיסוי - האג (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 39508 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום אזכירות - פי שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים פי 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.

יהל ציון-טרוט  
חתימת המצהיר

22.2.2014  
תאריך

הצהרת המודיע

מספר התוכנית: 17962/6

(בעת המדידה המקורית)

1. חרתי מצחקי בואת כי המפה הסופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתואם לחוראות תחוק והתקנות בענין.

207  
חתימה

207  
מספר רשיון

207  
שם המודד המוסמך

(בעת עריכת המדידות)

2. חרתי מצחקי בואת כי המפה הסופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נמדדה ונמצאה מעדמת בתוארין. והכל בתואם לחוראות תחוק והתקנות בענין.

207  
חתימה

207  
מספר רשיון

207  
שם המודד המוסמך

(בתוכנית איתוד (חלוקה))

3. חרתי מצחקי בואת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת התקצאת נקבעו על-פי בתוארין בתואם לחוראות תחוק והתקנות בענין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

חומר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הסופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שערך עריכת המפה הסופוגרפית, על ידי המודד שערך את מערכת.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הפוליסות אגודת החלוקה בתוספת או שלא בתוספת המגלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

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

שימו לב!: 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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.			
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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