

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 18567	משרד הפנים מחוז הצפון ועדה המחוזית
	11-02-2015
קדוח נחל עמוד 2.	נתקבל נצרת עילית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התוכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז צפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 11/02/15 לאשר את התוכנית  
 מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 מיום

## דברי הסבר לתוכנית

עיקרה של תוכנית זו בשינויי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים אשר ישמשו את קדוח נחל עמוד 2. הקידוח מתוכנן להשתלב בממערכת אספקת המים האזורית של מפעל גליל מרכזי של חברת מקורות. עומק הקידוח כ- 550 מ' והספיקה המשוערת כ- 500 מק"ש. משרד הבריאות אישר רדיוס מגן ג' של 150 מ'.

אתר הקידוח נמצא מזרחית לכביש 65.

אתר הקידוח נמצא מזרחית לכביש 65, מול צומת הכניסה לשוב קדרים. התוכנית המאושרת של הכביש מגדירה רוחב דרך של 50 מ'. בימים אילו נמצאת בהכנה תוכנית תת"ל 30 כאשר הקטע הרלוונטי לעינינו הוא הקטע מצומת גולני לצומת נחל עמוד. קטע זה יעבור שדרוג לדרך דו – מסלולית, תלת נתיבית עם מחלפים, מחלפונים ומפרידנים. חברת מקורות סכמה עם חברת מע"צ שתוכשר דרך גישה סטאטוטורית למתקן הקידוח במסגרת התכנון כפי שיקודם.

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

## מחוז צפון

תוכנית מס' ג/ 18567

### 1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	קידוח נחל עמוד 2-	מערבית לצומת הפנייה לקדרים.
1.2	שטח התוכנית		70.81 דונם (מדידה גרפית).
1.3	מהדורה		מתן תוקף
		מספר מהדורה	7
		תאריך עדכון	דצמבר 2014.
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת.
		סוג איחוד	ללא איחוד וחלוקה.
		והחלוקה	
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	וועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה X 244.783  
קואורדינטה Y 756.758

1.5.2 תיאור מקום מערבית לצומת הכניסה לשוב קדרים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גליל עליון.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות.

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15537	מוסדר	• חלק מהגוש		18,5

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

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1:6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.05	4467	שטח התוכנית כלול במרקם שמור משולב.	כפיפות.	תמ"א 35
19.12.1995	4363	שטח התוכנית כלול בתחום יער טבעי לשימור.	כפיפות.	תמ"א 22
30.7.2007	5696	שטח התוכנית כלול באזור חקלאי שטח נוף כפרי פתוח.	כפיפות.	תמ"מ 2 שינוי 9
5.11.1981	2760	אישור לייעוד מתקן הנדסי בתחום נב"ט.	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית.	תמ"א 13
16.8.2007	5704	שטח התוכנית כלול בתחום המוגדר כאזור רגישות א1.	כפיפות.	תמ"א 4/ב/34
14.9.2009	5998		כפיפות.	תמ"א 5/ב/34
26.8.1976	2247	הקלה של קו בניין מזרחי דרך 65 מ – 100 מ' ל – 40 מ'.	אישור על פי תוכנית מתאר ארצית.	תמ"א 3
22.11.2011	6324		כפיפות.	תת"ל 30

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	תהל מהדסים יועצים בע"מ	דצמבר 2014		19		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	תהל מהדסים יועצים בע"מ	דצמבר 2014	1		1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	תהל – מהדסים יועצים בע"מ	דצמבר 2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	וועדה מחוזית	משה לנר	דצמבר 2014	1		1:250	מנחה	נספח נופי
	וועדה מחוזית	יהודה אשד	דצמבר 2014	1		1:500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים הנכונים 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**

מגיש התוכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				
			04-8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				

זום בפועל 1.8.2									
דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				
			04-8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים / חוכרים
			8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				
			04-8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה.	מקורות - חבי המים לשרא.				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האידי / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Leizarowitz-n@lahal.com	8533813		8569223	המגינים 53 חיפה	הנהל - מהנדסים יועצים בע"מ		069021624	נתי לייזרוביץ	תכנון סטאטוטורי
office@la-nof.co.il	8577441		8577439	היזמה 2 טירת כרמל	משה לנר	80669	054485222	משה לנר	ייעוץ נכ"ל
					יהודה אשר		01257385-3	יהודה אשר	ייעוץ תנועה
	8580377		8580355	היזמה 3 טירת כרמל	סביון שחם			חץ הצפון	מדירות

**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
מתקן הנדסי	אזור המיועד להקמת מתקנים לטיפול במערכות המים של חברת מקורות, לרבות הקמת מבני עזר, הדרושים לתפעולם ותפקודם של המתקנים.

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 חקלאית לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד הקרקע מקרקע חקלאית לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים.  
 2.2.2 קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד למתקנים הנדסיים.  
 2.2.3 קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.  
 2.2.4 קביעת הוראות פיתוח והוראות טיפול נופי להשתלבותו של האתר במרקם הקיים.  
 2.2.5 הסדרת זכות מעבר לרכב למתקן קידוח, זמנית ועתידית.  
 2.2.6 מתן הקלה מתמ"א 3 לגבי כביש 65, קו בניין מדרך אזורית מס' 65 מ- 100 מ' ל- 40 מ' עבור דרך גישה למתקן.  
 2.2.7 מתן הקלה מתמ"א 13  
 2.2.8 התחברות זמנית של דרך הגישה למתקן עם דרך אזורית מס' 65 והתחברות דרך הגישה למתקן למחלף העתידי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	70.810
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר



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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר ברכב	למגבלות רדיוס המגן	20	מתקן הנדסי
10	1, 20, 10	1	דרך מאושרת
		10	שטח עם מגבלות בנייה ופיתוח.

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		ב - %		מצב מאושר	
בדונם	%	בדונם	%	בדונם	יעוד
8.97	12.67	61.84	87.33		שטח ללא ייעוד על פי תוכנית מפורטת.
2.35	3.32	8.97	12.67		דרך מאושרת.
59.48	84.01				שטח עם מגבלות בנייה.
70.810	100	70.810	100		סה"כ

<b>4</b>	<b>יעודי קרקע ושימושים</b>
----------	----------------------------

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים (תא שטח 20).</b>
------------	------------------------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

השטח המיועד למתקנים הנדסים ישמש יכלול את מכונת הקידוח והציוד הנדרש לקידוח, חיבור חשמל ומיתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים ומכשור להזרקת חומרים אילו למי הקידוח, דיזל גנרטור לחירום מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון הבאר, לרבות גדר, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעייל, קווי מים, מיכלי מים או בריכות ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, אמצעי ניטור בקשרה ומדידה, וכל הדרוש לתיפעול הבאר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה. שימוש אחר במתקן ההנדסי שלא למטרה ולייעוד הקרקע יהווה סטייה ניכרת.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

גובה המבנים לא יעלה על 5 מ', לא כולל אנטנת פיקוד. המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התשי"ל – 1970 ועפ"י דרישת הרשויות המוסמכות. 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.

<b>4.2</b>	<b>שטח עם מגבלות בנייה ופיתוח (תא שטח 10).</b>
------------	--

<b>4.2.1</b>	<b>שימושים :</b>
--------------	------------------

השימוש של הקרקע בתחום המגבלות של רדיוס המגן מוגדר כשטח בעל מגבלות בניה ופיתוח. בשטח זה תאסר כל בנייה ויותר עיבוד חקלאי והעברת תשתיות. באזורי המגן, אסורה כל בנייה כמפורט להלן :

<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

אזור מגן א' - כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו

אזור מגן ב' כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, בגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

אזור מגן ג' - כל בנייה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה או אזור תעשייה או אזור השקייה בקולחין.

4.2.3 זיקת ההנאה הקבועה למתחם הקדוח תהא מכביש הכניסה לקדרים. זיקת ההנאה תוכשר בהתאם לנספח התנועה המהווה חלק ממסמכיה של תוכנית זו ובתאום עם חברת מע"צ - החברה הלאומית לדרכים.

4.3 דרך ו/או טיפול נופי (תא שטח 1).

השימוש בקרקע בייעוד זה החל בתחום דרך 65 יותר על פי ההוראות המותרות בתמ"א 3 ותת"ל 30.

אתר הקידוח אינו מטיל מגבלות כלשהן על התכנון, הביצוע, הטיפול והאחזקה של הדרך.

4.4 הנחיות מיוחדות בתחום שטח עם מגבלות בנייה או בתחום דרך ו/או טיפול נופי (תאי שטח 1, 2 ו- 3).

תאי שטח אילו הינם על פי תוכנית מאושרת, תת"ל 30 והשימוש בקרקע יותר על פי ההוראות המותרות בתוכנית זו.

בנוסף על כך, על תאי שטח אילו יחולו מגבלות רדיוס המגן של קדוח נחל עמוד 2 כמפורט בסעיף 4.2 להלן: שטח עם מגבלות בנייה ופיתוח.

הנחיות אילו אינן מטילות מגבלות על התכנון, הביצוע, הטיפול והאחזקה של הדרך.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה (מ"ר)			
2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'		5 מ'			8.51	8.51	200			200	2,350	20	מתקנים הנדסיים

\*גובה המבנה אינו כולל אנטנת פיקוד.

**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.
- 6.1.1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תוכניות הסדרי תנועה של צומת הכניסה לאתר הקידוח מדרך מס' 65 הקיימת על ידי משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בנייה – קבלת אישור מרשות ניקוז ונחלים כינרת.
- 6.1.3. תנאי לקבלת טופס 4 – ביצוע השיקום הנופי בפועל על – פי הנחיות הנספח הנופי.
- 6.1.4. תנאים להפעלת הקידוח, לרבות הספיקה, ייקבעו בתיאום עם משרד הבריאות.

**6.2. היטל השבחה**

- 6.2.1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2.2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.

**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 - הוספת חומר רעיל או מסוכן או 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, תנאיו 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 הרשות 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 תוכנית אלא 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.

**6.6 הנחיות סביבתיות ופיתוח**

1. סביבת הקידוח ואתר הקידוח ישוקמו על פי הנחיות הנספח הנופי וכחלק ממילוי דרישות קק"ל.
2. העצים המיועדים לכריתה ו/או העתקה יסומנו ויטופלו על פי הנחיות קק"ל.
3. חומרי הבנייה יפוננו בתיאום הרשויות המקומיות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בשום שלב בזמן ביצוע התוכנית לא יימצאו חומרי בנייה, שפוכת אדמה ובולדרים בתחום היער הטבעי.
4. השטחים שייפגעו במהלך העבודות יחופו באדמת חישוף.
5. יינטעו עצים מקומיים משלושת כיווני המשטח על פי המוראה בנספח הנופי בתיאום עם קק"ל ורטי"ג.
6. המבנים ישולבו וייצבעו על פי המוראה בנספח הנופי.

**6.7 הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי**

1. הסדרת שיפועי המשטח באופן כזה שתתאפשר הזרמת מים טבעית לכיוון נחל ליבנים הנמצא דרומית לקדוח במרחק של כ- 40 מ' ומשמש חלק מציר הניקוז המקומי.
2. הבקשה להיתר בנייה תיכלול הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לפיתוח למתקן החדרה סמוך לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי התהום.

**6.8 תנועה**

1. על פי החלטת הוועדה המחוזית, בשלב א' דרך הגישה הזמנית למתקן תהא באמצעות זכות מעבר על בסיס מצעים מדרך 65 (כמסומן בתשריט ובנספח התנועה שלב א').
2. בשלב ב' זיקת ההנאה תיסגר וחיבורה לכביש 65 יבוטל וינותק. הנגישות למתקן הקידוח תהא על פי תוכניות החברה הלאומית לדרכים.

**6.9 חנייה**

6.9.1 החניה תהא בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

**6.10 רישום**

6.10.1 תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

**6.11 כיבוי אש**

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

**6.12 הפקעות**

"השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965".



### 6.13 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. תנאי למתן התר 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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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:

מצייר 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 אווירי 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
		כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר 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 המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע בודות 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 כרייה 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)

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התוכנית תבוצע בשלב אחד הכולל הקמת המתקנים הדרושים לתפעול התקין של הקידוח והכשרת דרך הגישה לאתר.

**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, חברות המים הלאומיות מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31207	מקורות - חב' המים לישראל.			מגיש התוכנית
	מקורות, חברות המים הלאומיות מרחב צפון: חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31207	מקורות - חב' המים לישראל.			יזם בפועל
	הוברמן עידית מתכנתת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל	מקורות - חב' המים לישראל. רשות מקרקעי ישראל.			בעלי עניין בקרקע
	תהל מהנדסים יועצים בע"מ ש"ד המוגנים 53 ת.ד. 9050 חיפה 31090	תהל מהנדסים יועצים בע"מ.			עורכי התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חייבה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באחר-במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על יזונו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל או לשנות הפרטו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם האמור ועפ"י כל דין. חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

2013  
2014  
ש"ד המוגנים יועצים בע"מ  
53  
9050  
חיפה 31090

**8.2 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר 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? <sup>(1)</sup>		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?		רדיוסי מגן
	+	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
	+	האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	+	האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	+	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	+	מספר 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 (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	+	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	
	+	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)	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 וחתימת <sup>(3)</sup>	4.1	תשריט התוכנית <sup>(2)</sup>
	+	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		
	+	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה <sup>(4)</sup>
	+	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים <sup>(4)</sup>
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

**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	22.3.11
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

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.





**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 18567/ג

**רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:**

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

**1. המדידה המקורית**

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 10/12/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד ג'ון ש-ס      מספר רשיון 207      חתומי 20  
 תאריך 10/11/2015      תאריך 20

מיפוי והנדסה בע"מ  
 חץ הצפון  
 ת"פ 513627034

**2. עדכניות המדידה**

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_      מספר רשיון \_\_\_\_\_      חתימה \_\_\_\_\_      תאריך \_\_\_\_\_

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה יהודה אשד,

מס' תעודת זהות 01257385-3

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 18567 ששמה קדוח נחל עמוד 2 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ייעוץ תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשמי א.ס.3 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8379 או לחילופין (מחק 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.

אינני יהודה אשד בע"מ

יהודה אשד

חתימת המצהיר



