

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוקר הצפון ועדה מחוזית
22-05-2014
נ.ת.ג.ג.
נדרת ע"ת

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/ 19766
שם תוכנית: שינוי יעוד למתקנים הנדסיים תל קציר

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

בקשה לשינוי יעוד של קרקע חקלאית לקרקע למתקנים הנדסיים לטובת בריכת אגירה מבוטנת של מי שתיה בשטח הדרומי לקיבוץ תל קציר ובצמוד לבריכה קיימת.

כיום אספקת המים לצרכי בית וחצר ליישובי עמק הירדן באה מאגם הכנרת. על חוף האגם, באתר קיבוץ מעגן, קיימת תחנת שאיבה השואבת עד 1,200 מ"מ אל מתקני טיפול (סינון וחיטוי) של המים. מהמתקנים סמוך לשטחי קיבוץ תל קציר, זורמים המים לבריכת אגירה קיימת בנפח 3,000 מ"מ, בשטח של 646 מ"ר וממנה זורמים המים באיכות מי שתייה, כנדרש על פי התקנות, אל מערכת הספקת המים בעמק.

"אגודת המים בעמק הירדן", מגישה בזה תוכנית לשינוי ייעוד לטובת הגדלת יכולת האגירה ואספקת מים תואמת לביקוש. כאמור לאגודת המים בעמק הירדן מקור מים אחד והוא, תחנת השאיבה באגם הכנרת. צריכת המים היומית בעמק בימי הקיץ החמים, עולה לכדי 24,000 מ"מ ביממה, כאשר מרבית המים נצרכים בשעות היום משעה 05:00 ועד 22:00, כלומר כ- 17 שעות שימוש. בשעות אלה מסוגלת המערכת לספק עד 20,400 מ"מ, בעוד התצרוכת קרובה לכדי 24,000 מ"מ. כלומר, בשעות אלה מתרוקנת הבריכה כדי שישופקו 23,400 מ"מ. תמונה זו מראה כי נכון להיום, אין כל רוזבה וקיימים מצבים של חוסר מים.

נפח האגירה הקיים, 3,000 מ"מ, מהווה 12.5% בלבד מתצרוכת ימי שיא, ואילו הנפח המומלץ על ידי המינהל למשק המים העירוני הוא כ- 33% מצריכה יומית בזמני שיא.

כלומר, 24,000 מ"מ x 0.33	7,920 מ"מ
נפח קיים	3,000 מ"מ
נפח חסר	4,920 מ"מ

מכאן, שעל אגודת המים בעמק הירדן להקים בדחיפות מירבית בריכת אגירה נוספת בנפח 5,000 מ"מ לפחות.

הבריכה המתוכננת מיועדת להיות בנפח 5,000 מ"מ, בשטח של 764 מ"ר ובגובה של כ- 10 מ', ולהיבנות בצמוד לבריכה הקיימת. הבריכה תבנה מבטון מזוין בקוטר כ- 32.0 מ' (ברוטו) וגובה מים תפעולי בשיעור של 6.50 מ'. פרטי מבנה הבריכה והצנרת יותאמו לדרישות משרד הבריאות ולתקנים הקיימים לבנייה וכוחות הנובעים מרעידת אדמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד למתקנים הנדסיים תל קציר
1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	מספר התוכנית	19766/ג
1.2 שטח התוכנית	שלב	7.927 דונם
1.3 מהדורות	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים תוקף 2
1.4 סיווג התוכנית	תאריך עדכון המהדורה	20-12-12
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	היתרים או הרשאות	כן
לפי סעיף בחוק	סוג איחוד וחלוקה	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא רלוונטי
ללא איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
לא	לא	ללא איחוד וחלוקה.

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
 קואורדינאטה X 258125
 קואורדינאטה Y 734025
- 1.5.2 תיאור מקום דרומה מקיבוץ תל קציר
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה
 יישוב כנרת
 שכונה תל קציר
 רחוב ל.ר.
 מספר בית ל.ר.

ימרוסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15718	מוסדר	חלק מהגוש		11, 14
15710	מוסדר	חלק מהגוש		22

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1.03.79	2519	תכנית זו משנה בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית ממשיכות לחול.	שינוי	1593/ג
5.11.81	2760	צורת נוף לשימור טבעי, שטח חקלאות	כפיפות	תמ"א/13
27.12.05	5474	תוכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 27.11.05 בהתאם להוראות סעיף 6.1.3	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 35
30.07.07	5696	תשריט יעודי קרקע: חקלאי נוף כפרי פתוח תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר ולמניעת זיהום מים	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
16.08.07	5704	אזור רגישות א'1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	וינשטין ועדיה	26.09.10	ל.ר	18	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	וינשטין ועדיה	26.09.10	1	ל.ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צפריר וינשטין יועצים	05.05.11	2		1:250 1:100	מנחה עם הוראות מחיבות לעניין קווי בניין	תוכנית בניוי הנדסית
	ועדה מחוזית	וינשטין ועדיה	26.09.10	1	ל.ר	1:2,500	רקע	נספח גישות
	ועדה מחוזית	וינשטין ועדיה		1	ל.ר	1:250	מנחה	נספח נופי

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 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046751744		046774777	ד.ג. עמק הירדן 15132	500222062	רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	046751744		046774777	ד.ג. עמק הירדן 15132	500222062	רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלנים
	04-6558213		04-6558211	מלון פלאזה, רחי כרמל, פינת חרמון, נצרת עילית						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
gil@zwwwv.com	035621080	0543102120	035621070	וילסון 6 תל אביב	511542649	וונשטין ועדיה אדריכלים	89866	6819430-7	גיל ועדיה	אדריכלים
	036024112		036024110	בית הטכסטיל, רחוב קויפמן 2, קומה 9, תל אביב	ל.ר.	ל.ר.	436	ל.ר.	יצחק בקצין	מוזד
sharon@zwwwv.com	036241216	0543102620	036241215	וילסון 6 תל אביב	511522922	צפיר וונשטין מהנדסים ויועצים בע"מ	23198	3245859	דני ורשבסקי	מהנדס

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.

הגדרת מונח	מונח
ל.ר	ל.ר

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**

הסדרת בריכה קיימת והקמת בריכה נוספת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך ולקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- 2.2.2 שינוי יעוד מדרך לקרקע חקלאית ולקרקע חקלאית עם מתקנים הנדסיים
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה
- 2.2.4 קביעת הנחיות לרישוי מבנים ומתקנים קיימים
- 2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.927 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		צורת נוף לשימור חוותי	תאי שטח	יעוד
קו חשמל	001			
001	001	001	001	קרקע חקלאית ומתקנים המסיים
002	002	002	004,002	דרך
			003	שטח חקלאי

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	יעוד
	מ"ר	מ"ר			
5.3	418	7,072	קרקע חקלאית	7,072	קרקע חקלאית
76.6	6,070	855	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	855	דרך
2	165		דרך קיימת		
16.1	1274		דרך מוצעת		
100.0	7,927	100.0	סה"כ	7,927	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
4.1.1	שימושים	
.1	מתקנים הנדסיים ל אגירת מים העשויים מחומרים המותרים למגע על מי שתייה	
.2	תחנות שאיבה	
.3	מתקני טיפול למים, אמצעי ניטור	
.4	צנרת, מבני חשמל, חיבור חשמל, מתקנים הדרושים לבקרה ולתקשורת, ניטור ומתקנים נלווים	
.5	קווי מים ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה	
.6	מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון הבריכה לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה	
.7	כל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות והסביבה	
4.1.2	הוראות	
.1	פיתוח תשתית	יובטחו הסידורים להסדרת הניקוז בשטח התכנית.
.2	בריכה	- תתוכנן ותיבנה לפי התקנות שבסמך 4.
.3	פיתוח ושיקום נופי	<p>ניספח נופי:</p> <ul style="list-style-type: none"> • תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ובה יפורטו הוראות חזיתיות המגבילות פגיעה בנוף הטבעי והבנוי. • תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנון נופי אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בנייה. • תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע התכנון הנופי – שתילה ונטיעות. • יותרו כל פעולות השיקום הנופיי הדרושות (קירות, מסלעות, נטיעות וכדומה) עפ"י נספח נופי ועפ"י תוכנית פיתוח נופי ובעקרונות הבאים: <p>א. הצמחייה שתפורט תהיה צמחייה ארץ-ישראלית המתאימה לאזור עמק הירדן על פי הרשימה בהמשך. ניתן יהיה להוסיף לרשימה זו ובתנאי שהצמחייה תהיה ארץ-ישראלית ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>להלן רשימת צמחייה: עצים: ברוש מצוי 'צריפיי', חרוב מצוי. בן-שיח: צבר מצוי 'נפליאה'. דגניים ועשבוניים רב-שנתיים: זקן שעיר, נשרן הדוחן. עונתיים: כלנית מצויה, פרג אגסני, זנים של זרעים מקומיים ע"פ דגימה בשטח.</p> <p>ב. בהיקף מתחם הבריכה תוקם גדר ותישתל צמחייה ע"פ רשימת הצמחייה המאושרת.</p> <p>ג. שיפועי קרקע שמעל 1:2.5 יטופלו במסלעות מאבן מקומית או לחילופין במידה והקרקע סלעית ייחצבו בשיפוע של עד 1:1 ובתחתית המדרון תישתל צמחייה ע"פ רשימת הצמחייה המאושרת.</p> <p>ד. כל האבזורים, הגדרות, עמודי התאורה וכד' יהיו מברזל מגולוון או לחילופין ברזל מגולוון צבוע באפור.</p> <p>ה. מערכת הכשרת קרקע, השקייה ושתילה יפורטו באופן מלא בתכנית שתהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.</p>

<p>ו. מיקום הנטיעות והצבת בולדרים יבוצע בשטח בתיאום עם הרטי"ג.</p> <p>ז. העצים יינטעו בגודל 50 – 25 – 7 ליטר, מפותחים ומעוצבים על גזע.</p> <p>ח. הביצוע יהיה בחודשי הסתיו: ספטמבר – אוקטובר, לקראת החורף, על מנת "להרוויח" את מי גשמי החורף הראשונים.</p> <p>ט. חומרי החיפוי, במידה ומשתמשים בהם, יהיו מחומרים אורגניים, שיבטיחו התפרקות ללא השארת עקבות בתוך כ- 6 חודשים.</p> <p>י. טרם השתילות החדשות, ינוקה השטח וירוסס על מנת להקטין נביטה של זרעים, בינהם זרעי השיטה המכחילה.</p> <p>יא. באזור הנטיעות יועמדו בולדרים מאבן מקומית, קבורים במחציתם בקרקע.</p> <p><u>עבודות עפר וניקוז:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • עודפי עפר, במידה וייצרו, יועברו לאתר מוסדר או ישולבו בעבודות הפיתוח הנופי. 		
<p>- שטח המתקנים יגודר בגדר היקפית בהתאם לדרישות הבטיחות. המתקנים יהיו ונעולים. המפתחות ימצאו אצל המנהל האחראי. על השער ייתלה שלט, כמפורט לעיל, וכן שלט עליו יירשם במדויק שמו וכתובתו של האחראי עפ"י רשות המים לשעת חירום.</p> <p>- ניתן יהיה לבצע מערכת בקרה אלחוטית.</p>	בטיחות	.4
<p>- הגישה לאתר תישען על דרך שדה קיימת אל המתקן הקיים והמתוכנן, כמופיע בשרטוט. הדרך תתואם עם בעל השטחים החקלאיים.</p> <p>- ניתן לבצע דרכים וחניות וכו'</p>	דרכים וגישה	.5
<p>- כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	סטייה ניכרת	.6
<p>- צורת נוף טבעי לשימור עפ"י תמ"א 13. תנאי למתן היתר בניה הינו תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני הכולל הוראות חזותיות מגבילות פגיעה בנוף הטבעי והבנוי בהתאם לנספח ב' לתמ"א 13.</p>	הנחיות מיוחדות	.7

שם ייעוד: קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
מיועד עבור שימושים חקלאיים. עפ"י התוספת הראשונה לחוק.	4.2.1.1
הוראות	4.2.2
	4.2.2.1

שם ייעוד: דרך	4.3
שימושים	4.3.1
מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל.	4.3.1.1
לא תותר כל בניה למעט העברת תשתיות.	4.3.1.2
הוראות	4.3.2
	4.3.2.1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לזונם (נ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מ"ר מגרש/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	קדמי	מותרות						מנוף	לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת	סה"כ שטחי בניה				שרות
			ל.ר.	ל.ר.	10	32.95	ל.ר.	ל.ר.	32.95	2000				2,000	6070	001	קרעו הקלאית ותקנים החדשים

1. גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

יובטח כי החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

6.3 הוראות שימור נגר עילי

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית ניקוז בתנאים:

1. פתרונות הניקוז יתוכננו באופן משולב בפיתוח הנופי.
2. מי נגר עילי הועברו מתחום המגרש והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לדרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים יועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4 חומרי חפירה ומילוי וטיפול בפסולת בנייה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.5 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 ובקרבה 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)

--

6.6 איכות הסביבה

6.6.1 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 היוזמים כל האמצעים שידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטריד הרעש.

6.6.2 זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.6.3 חומרים רעילים ומסוכנים: במידה ויוסף מתקן הכלרה או/ו חומרים מסוכנים אחרים, יפורטו סוגי החומרים והכמויות, תנאי האחסון והאמצעים הננקטים למניעת זיהום וסכנה לסביבה. במידת הצורך ועל פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה, יערך סקר סיכונים. שינוי סוג החומר או הוספת חומר רעיל או מסוכן אחר שיש בו משום השפעה על רדיוס תחום השפעה (הגדלה), יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.8 הג"א (פיקוד העורף)

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש

6.9 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.10 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לכל דין.

6.11 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית, אלא לאחר שיבוטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה, אלא לאחר החייבות הזום לפינוי הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ולאגף שפ"ע והמלצותיהם יהיו חלק בלתי ניפרד מתנאי היתר הבניה.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

על תא שטח 001 בו מסומנים עצים להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.

6.13 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.14 מים

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה קבלת אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור המבנה לרשת המים המקומית.
הבריכה תתוכנן לפי תקנות בריאות העם. (מערכות בריכה למי שתיה) – התשמ"ג, 1983

6.15 ביוב

- 6.15.1 חלה חובת חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ובמתקן האזורי לטיפול בשפכים.
- 6.15.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת האזורית תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 6.15.3 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת הני"ל, יעשה במתקנים, טרם חיבור למערכת האזורית.
- 6.16.4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים, וכו', לקרקע, למערכת הניקוז ו/או מי תהום.

6.16 תנאי להוצאת היתר בנייה

- 6.16.1 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה העתקת קו המתח למיקום חלופי ע"פ תיאום עם חח"י.
- 6.16.2 תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת נספח נופי כמפורט בסעיף 4.1.2 (3) לעיל.
- 6.16.3 תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של התכנון הנופי.
- 6.16.4 תנאי לקבלת היתר בניה – קבלת אישור משרד הבריאות.
- 6.16.5 תנאי למתן היתר בניה להפעלת הבריכה – הזמנת פקח של מנהלת הכנרת לאישור ההתאמה בין התכנון לביצוע.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו, עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה אזורית עמק הירדן	20.5.14
		מספר תאגיד:	

*

עורך התוכנית	שם: גיל ועדיה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: וינשטין ועדיה אדריכלים	גיל ועדיה	21.05.14
		מספר תאגיד:	513542649

זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מועצה אזורית עמק הירדן	20.5.14
		מספר תאגיד:	

*

בעל עניין בקרע	שם: מ"מ	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מ"מ		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גיל ועדיה (שם), מספר זהות 68194307,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20390 ששמה שינוי יעוד למתקנים הנדסיים תל קציר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 89866.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. דני ורשבסקי הנדסה אזרחית נספח בינוי, נספח נגישות
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.

וינשטין / אדריכלים
חתימת עורך התוכנית

30.4.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דני ורשבסקי (שם), מספר זהות 003245849

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20390 ששמה שינוי יעוד למתקנים הנדסיים תל קציר (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23198 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.


חתימת המצהיר

30/04/2014
תאריך

הצהרת המודד

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

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא 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: 19766 ג/

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

יצחק בוקצ'ין

מוֹדֵד מוֹסָמָךְ מִנְיָן 436
 טל. 03-6495059
 חתימה

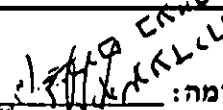
4.2.2014 תאריך	436 מספר רשיון	13 שם המודד	
-------------------	-------------------	----------------	--

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.

_____ תאריך	_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד
-------------	-------------	------------------	----------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: גיל ועדיה תאריך: 30.4.2014 חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. 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 וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי, נספח נגישות, נספח נופי</u>		
	✓	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 ⁽¹⁾
	✓	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 ⁽²⁾ .	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	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	√	
		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: _____		
איחוד וחלוקה		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• נתי קברות		
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?				
איחוד וחלוקה	פרק 14	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	√	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	√	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	ל.ר.	
		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?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	√	

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

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

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

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

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: _____ תאריך: _____ חתימה: _____

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 התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר 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.