

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 18233

שם תוכנית: קידוחי ליבנים 1 ו-2

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים:

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
2015-05-20
נ. ק. ב. ל.

הפקדה מתן/תוקף נארת ענינה

--	--

משרד הפנים - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18233-ג/18233
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.7.15 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 18233
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

דברי הסבר לתוכנית

אתר הקידוח ממוקם למרגלות הישוב ליבנים, בתוך שטח מטעי המנגו של קבוץ גינוסר. עיקרה של תוכנית זו בהסדרת שטח למתקנים הנדסיים עבור מתקני קידוח ליבנים 1 וליבנים 2 וכן הטמעה סטאטוטורית של רדיוס המגן כפי שאושר על ידי משרד הבריאות.

קדוחי ליבנים הינם סדרה של קידוחים המבוצעים בעורף המעיינות המלוחים שלאורך החוף המערבי של הכנרת. מטרת הקידוחים היא להקטין את כמויות המלח השופעות במעיינות, ולספק את המים השפירים שיופקו במערכות האזוריות.

קידוח זה מתוכנן להשתלב במערכת אספקת מי שתייה באזור מפעל גליל מרכזי של חברת מקורות.

הקידוח מתוכנן לעומק של 1,050 מ' ולהפקה של כ- 350 מק"ש. בין מתקני הקדוח מתוכנן מתקן הכלרה שהשימוש בו יהיה עם גז היפוכלוריד.

הקידוח מתוכנן להשתלב במערכת הקשורה לבריכת לבנים +43 מ' של מקורות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קידוח לבנים 1 ו-2	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18233/ג	מספר התוכנית	
39.971 דונם		1.2 שטח התוכנית
• הפקדת תוכנית	שלב	1.3 מהדורות
6	מספר מהדורה בשלב	
ינואר 2015	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
	האם מכילה הוראות של תכנית כן מפורטת	
	האם כוללת הוראות לעניין לא תכנון תלת מימדי	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים	את התוכנית לפי סעיף היתרים	
	או הרשאות	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

751600 קואורדינטה X
245950 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרומית מזרחית לישוב ליבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רשות התייחסות לתחום הרשות עמק הירדן חלקן מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גינוסר וכלנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	חלקות
15554	• מוסדר	• חלק מהגוש		97,96	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.11.2005	5474	מרקם שמור משולב, יער וייעור, שמורות וגנים לאומיים, בסמוך לנחל. הנחיות סביבתיות: רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמ"א 35
18.12.2006	5606	התוכנית תואמת להנחיות התמ"א	כפיפות	תמ"א 34 ב'3
16.8.2007	5704	רגישות א'1.	כפיפות	תמ"א 34 ב'4
14.9.2009	5998	התוכנית תואמת ס' 5.4.3. בהנחיות התוכנית	כפיפות	תמ"א 34 ב'5
5.11.1981	2760	מיקום מתקן הנדסי בשטח נבי"ט	אישור ע"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
29.10.1981	2759	אישור שימוש של קידוח מים בתחום שמורת נוף	אישור ע"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
19.12.1995	4363		כפיפות	תמ"א 22
30.7.2007	5696	אישור שימוש של קידוח מים בתחום שמורת נוף	אישור ע"י תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2
5.12.1985	3278	תוכנית זו מהווה שינוי ייעוד של קרקע חקלאית בתחום תוכנית זו	שינוי	ג/4282

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עריכת	תאריך המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ	2015	ינואר 2015	לי"ר	19	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ	2015	ינואר 2015	1	לי"ר	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	מיכל פישל – יועץ נוף	2015	ינואר 2015	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח נופי
	וועדה מחוזית	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ	2015	ינואר 2015	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בנין

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

מגיש התוכנית 1.8.1													
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / רשות	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר
		8350500		8350468	חוף שמן ת.ד. 755 חיפה		–	מקורות חברת המים לישראל					מגיש התוכנית

בעלי עניין בקרקע 1.8.2												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / מקומית	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם / ומשפחה	מקצוע / תואר
	6558839		6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105		מינהל מקרקעי ישראל						בעלים חוכרים
	8350500		8350468	חוף שמן ת.ד. 755 חיפה		מקורות חבי המים לישראל						

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם תאגיד / מקומית	שם תאגיד / מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם ומשפחה	ארז הרמן	שם ומשפחה	מקצוע / תואר
Herman-E@tahal.com			6924416	המגניים 53 חיפה	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ							מתכנני המתקן ועורכי התוכנית
Leizarowitz-n@tahal.co.il	8580377		850355	יחדות קנדה 5 אור יהודה	רח' היוזמה 3	קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ					נתי לזרוביץ		
				סירת הכרמל 20124	לוטם 3	חץ הצפון	707	05721733	סביון שחם				מוזדים
			6784485			מיכל פישל אדריכלות נוף ועיצוב			מיכל פישל				יועץ נופי

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**

הסדרת השימוש בקרקע עבור מתקני קידוח ליבנים 1 ו-2 וכל המתקנים הדרושים לתפעולו ותפקודו של המתקן, כגון: ביתן חשמל, דיזל גנרטור, מאצרה, מבנה הכלרה וכו'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למתקן הנדסי ודרך.
- ב. קביעת השימושים המותרים והוראות בנייה בשטח המיועד למתקנים הנדסיים.
- ג. הקלה מתמ"מ 9 / 2 ותמ"א 8: אישור לשימוש של קידוחי מים בתחום שמורת נוף.
- ד. קביעת הוראות ומתן הנחיות לפיתוח סביבתי נופי.
- ה. התווית דרך גישה סטאטוטורית בתוואי הדרך הקיימת בפועל.
- ו. מתן הנחיות למעבר קווי מים ותשתית בתחום ייעודי הקרקע שאינם מוגדרים כהנדסיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 39.971 דונם.

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים			הנחיות מיוחדות (שמורת נוף)	תאי שטח	יעוד
רצועת ההשפעה של הנחל	מגבלות רדיוס מגן	יער			
	10			10	דרך מוצעת
	20			20	מתקן הנדסי
2	1,2	2	1	1,2	קרקע חקלאית

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			מצב מאושר		
ב %	בדונם	יעוד	ב - %	בדונם	יעוד
80.96	32.358	קרקע חקלאית	100	39.9710	קרקע חקלאית
11.92	4.7631	דרך מוצעת			
7.13	2.8486	מתקנים הנדסיים			
100	39.9710	סה"כ	100	39.9710	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת (תא שטח 10)
4.1.1	שימושים
	הדרך היחידה המוצעת תשמש למעבר כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א.	רוחב הדרך לא יעלה על 5 מ.
ב.	הדרך תהא דרך מצעים.
ג.	כל פיתוח או בינוי יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.

4.2	מתקן הנדסי (תא שטח 20)
4.2.1	שימושים
	השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש להקמת מבנים ומתקנים הנדרשים לתפעולה ואחזקתה של תחנת השאיבה למים, קדוח מים (באר). האתר יכלול משאבות וכל ציוד הדרוש לשאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כח חשמלי ותקשורת, אחסון היפוכלוריד ומכשור להזרקת חומר זה, דיזל גנרטור (לחירום) מאצרה ומכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון תחנת השאיבה, לרבות גדר, מתקני טיפול במים כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, התמרים 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.
4.2.2	הוראות
א.	גובה המבנים לא יעלה על 4 מ'.
ב.	כל פיתוח או בינוי יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.
ג.	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. הקרקע המיועדת למתקן הנדסי בתחום התוכנית כלולה בתחום המגבלות של רדיוס המגן: מסביב לקידוח יהיו שני אזורי מגן: רדיוס מגן א' - 20 מ', רדיוס מגן ב' + ג - 100 מ'. מרכז קידוח ליבנים 1 הוא: נ.צ. 245,946 – 751,623. מרכז קידוח ליבנים 2 הוא: 245,961 – 751,611.
ד.	באזור המגן אסור שימוש בקרקע כמפורט להלן:
1.	באזור מגן א' אסור כל שימוש בקרקע, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
2.	באזור מגן ב' אסור כל שימוש בקרקע, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון: מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור.
3.	באזור מגן ג' אסור כל שימוש בקרקע, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקייה בקולחין.

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	הקרקע החקלאית בתחום תוכנית ג/ 4282 תמשיך לשמש על פי המאושר בתוכנית זו. הקרקע תשמש לגידולים חקלאיים, מרעה חממות ומטעים. בתחום הקרקע המוגדרת כחקלאית תותר העברת צנרת ותשתיות קוויות, כל פיתוח או בינוי יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.
4.3.2	הוראות
א.	לא ייעשה כל גיזום או כל עקירה של עצים ללא אישורו של פקיד היערות.
ב.	קרקע חקלאית הכוללת הנחיות מיוחדות, שמורת נוף (תא שטח 1): השטח המופיע בתא שטח 1 הכולל סימון של הנחיות מיוחדות הינו שמורת נוף על פי תמ"מ 2 תיקון 9 ובו יותר המשך העיבוד החקלאי, גידולים חקלאיים, מרעה חממות ומטעים. בתחום הקרקע המוגדרת כחקלאית תותר העברת צנרת ותשתיות קוויות. כל פיתוח או בינוי יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.
ג.	קרקע חקלאית הכפופה ליער פארק ע"פ תמ"א 22 (תא שטח 2): תא שטח 2 כפוף ליער פארק ע"פ תמ"א 22, ולהגשת תכנית מפורטת המגדירה את הגבולות המדויקים של הפארק.
ד.	קרקע חקלאית הכלולה בתחום המגבלות של רדיוס המגן: מסביב לקידוח יהיו שני אזורי מגן: רדיוס מגן א'- 20 מ', רדיוס מגן ב' + ג - 100 מ'. מרכז קידוח ליבנים 1 הוא: נ.צ. 245,946 – 751,623. מרכז קידוח ליבנים 2 הוא: 245,961 – 751,611. באזורי המגן אסור שימוש בקרקע כמפורט להלן: 1. באזור מגן א' אסור כל שימוש בקרקע, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו. 2. באזור מגן ב' אסור כל שימוש בקרקע, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון: מבני מגורים, מסחר או מבני ציבור. 3. באזור מגן ג' אסור כל שימוש בקרקע, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון: מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקייה בקולחין.

.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה		תכנית (%)	צפיפות (יח"ד)	לדונם (נטו)	לי"ר	לי"ר	מספר יח"ד	מספר אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד				
	אחורי	ציד-י	ציד-י	קדמי	מתחת	מעל	מבנה (מטר)	גובה								מס' בניה	שטחי	סה"כ	הקובעות			מאתחל	מעל לכניסה הקובעות	גודל	
																			שטח						תא
2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	2 מ'	1	4 מ' (1)	4 מ' (1)	לי"ר	לי"ר	לי"ר	5	140	0	0	0	140	2,800	20	מתקנים הנדסיים						

(1) גובה המבנה אינו כולל אנטנת פיקוד במידת הצורך.
 גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאי למתן היתר בנייה	
6.1.1	תוכנית הבינוי והפיתוח הנופית תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
6.1.2	תנאי למתן היתר בניה הינו התאמה לתקנות בריאות העם בעניין קידוחי מי השתייה וקבלת אישור משרד הבריאות. במידה ויוחלט על השמשת החממות הממוקמות כ-100 מ' מהקידוח, יש לקבל את אישור משרד הבריאות.
6.1.3	השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם.
6.1.4	כל תאי השטח כפופים למגבלות רדיוס המגן.
6.1.5	כל פיתוח או בינוי בתאי שטח הכפופים לתחום רצועת ההשפעה של נחל צלמון יותנה בתיאום עם רשות ניקוז.
6.2 תנאים לביצוע התוכנית	
	טרם מתן טופס 4 או אישור להפעלת המתקן, יוזמן פקח מינהלת הכינרת לבדיקה ואישור של התאמה בין תכנון לביצוע בכל הקשור להיבטים של מניעת זיהום מדלקים שמנים וחומרים אחרים.
6.3 היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
6.4 הפקעות	
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה.
6.5 איכות הסביבה ופיתוח סביבתי	
6.5.1	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.
6.5.2	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 - סוג החומר לשימוש מתקן זה הוא היפוכלורית. שינוי סוג החומר או הוספת חומר רעיל או מסוכן אחר שיש בו משום השלכה על רדיוס תחום ההשפעה (הגדלה) יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

6.6	פיתוח נופי
6.6.1	כל שטח המופר שלא ישמש למתקנים הנדסיים ישוקם ויוחזר למצבו הקודם.
6.6.2	קו החשמל יונח בתוואי הדרך הקיימת ויהיה טמון.
6.6.3	הקידוח לא יהיה מואר בלילה.
6.6.4	במהלך העבודה יהיה פיקוח רטי"ג.
6.6.5	במידה ולא ימצאו מים בקידוח השטח ישוקם ויוחזר לקדמותו ותוכן תוכנית לשיקום האתר והחזרת השטח לקדמותו.
6.6.6	תוכן תוכנית שיקום נוף שתכלול התייחסות למבנים ולחזיתות ושילוב האתר בשטח הפתוח.
6.6.7	תנאי להיתר בניה יהי אשור בכתב של רטי"ג לתוכנית שיקום נוף. תנאי להיתר בניה - הגשת תוכנית פיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית. תוכנית הפיתוח תהא מבוססת על הנספח הנופי המהווה חלק ממסמכיה של תוכנית זו.
6.6.8	אדמה חקלאית שנחפרה מהאתר תישמר לשיקום בסיום העבודות.
6.6.9	כל עודפי העבודה יפנו למקום מוסדר ומוסכם עם פקח רטי"ג והמשרד לאיכות הסביבה.
6.6.10	כל העבודות בשטח יעשו בתיאום רשות הטבע והגנים.
6.6.11	בהסתרת המתקן ייעשה שימוש בשיחים ועצים מקומיים.
6.6.12	בשטחים לשיקום אינטנסיבי : בחזית הנצפית ישתלו עצים ושיחים מקומיים בתפוזרת האופיינית לאזור. מערכת השקיה תותקן ותיבדק לפני השתילות, כל האביזרים יהיו חדשים ותקינים. השתילות יבוצעו על פי המפורט בפרק 41 של המפרט הכללי.
6.6.13	בשטחים לשיקום אקסטנסיבי : תשוחזר הטופוגרפיה כפי שהייתה לפני ההפרה. ייעשה שימוש באדמה שנחפרה באתר בלבד.
6.6.14	ביצוע: כל העבודות ייעשו על פי המפורט בפרק 41 של המפרט הכללי ובסוג מעולה של דרוג המשתלות על – פי הגדרת סטנדרטים לשתילי הגנות והנוף.
6.6.15	השתילות יבוצעו בתנאי מזג אויר מתאימים, לכל עץ ייחפר בור בעומק של 1 מ"ק אשר ימלא באדמה גננית מעורבת בקומפוסט בשל.
6.6.16	גידור – יש לגדר את שטח האתר המופר לפני כניסה לעבודות על מנת לא לפגוע בקרקע חקלאית צמודה.
6.6.17	תיאום – העבודות ודרך הגישה כולל גידור נדרש יתואמו עם קיבוץ גינוסר.

6.7 עצים בוגרים	
לא מתוכננת כל פגיעה בעצים בתחום השטח המיועד לפיתוח.	
6.8 עתיקות	
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירת, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

6.9	נגר עילי	
	6.9.1	מי הנגר העילי מהשטח בייעוד מתקן הנדסי יועברו למערכת הניקוז המקומית.
	6.9.2	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תילחול 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.
	6.9.3	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.10	חלוקה ורישום	
		תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התכנון והבנייה 1965. רישום החלוקה יעשה על פי החוק.
6.11	פיקוד העורף	
		תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.12	שירותי כבאות	
		קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.13	עודפי חפירה ופסולת בנין	
		היתר בניה יינתן לאתר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. התנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.14 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי 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 קיצונו/ 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.

<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 עברוס. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
---	--

7. ביצוע התוכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>התוכנית תבוצע בשלב אחד – דרך הגישה למתקן וכן הקמת המתקנים הדרושים לתפעול הקידוח ותחנת השאיבה.</p>	
<p>7.2 מימוש התוכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>זמן משוער לביצוע התוכנית – 10 שנים מיום אישורה</p>	

8. חתימות ואישורים

8.1	חתימות
על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית. כמו כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.	

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מקורות - חבי המים לישראל.			מגיש התוכנית
		מקורות - חבי המים לישראל.			יזם בפועל (אם רלוונטי)
		מינהל מקרקעי ישראל. מקורות - חבי המים לישראל.			בעלי עניין בקרקע
		קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ.			עורך התכנית

2015, 16
 תהל מהנדסים יועצים בע"מ
 קבוצת תהל מהנדסים יועצים בע"מ

הוברור עידיית מתכנת מרחב עסקי או צפון רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית כריזמה לחתימת המסמכים עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין זה מטרתנו להסכים לזכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח ו/או חלקו. הוקצה חשטת ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין להעביר את החשטת במקום הסכמות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בהחתימתנו על החתימה הכרה או הוראה בקיום הסכם האמור ו/או ויחוד על זכויותנו שבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו: כזויות כלשהן בע"מ, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו מתנת או צורך מקרקעי ישראל.

תאריך: 2015, 16
 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון