

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/ 19209
שם תוכנית: קדוח אבן מנחם 2.



מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה נפתלי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

קדוח אבן מנחם 2 בגליל המערבי, מצפון לכביש הגישה לשוב אבירים וממערב לשוב פסוטה. הקדוח מתוכנן לתגבור אספקת מי השתייה במפעל עין זיו ומתוכנן ברום פני קרקע של +508.60 מ' ועומק של כ- 600 מ'. תפוקתו הצפויה של הקדוח כ- 100 מק"ש שהם כ- 0.75 מלמ"ק לשנה.

מי הקדוח של אבן מנחם 2 מתוכננים להשאב לאזור לחץ של בריכת שומרה 2, ברום של +628 מ' באמצעות בוסטר עזר שיותקן בטור למשאבת הקידוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית : שם התוכנית : קדוח אבן מנחם 2.

מספר התוכנית: ג/ 19209.

1.2 שטח התוכנית : 6.473 דונם.

1.3 מהדורות : שלב מתן תוקף.

מספר מהדורה בשלב: 5

תאריך עדכון המהדורה: דצמבר 2014.

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית : סוג התוכנית • תוכנית מפורטת.

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

- לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה. היתרים או הרשאות
- לא רלוונטי.
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

- סוג איחוד וחלוקה
- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

קואורדינטה X: 227,033

קואורדינטה Y: 772,828

1.5.2 תיאור מקום מצפון לישוב אבירים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית: פסוטה. בתוכנית

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19669	מוסדר	חלק מהגוש	20	58

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

מעלה הגליל

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 35. שטח התוכנית כלול בשטח המוגדר ליער וייעור ושמורות וגנים. על – פי תשריט ההנחיות הסביבתיות האתר מוגדר כאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.	5474	27.12.2005
תמ"א 22	כפיפות	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 22. שטח התוכנית כלול בשטח המוגדר ליער טבעי לשימור.	4363	19.12.1995
תמ"א 34 ב' 4	כפיפות	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 34 ב' 4. שטח התוכנית כלול באזור רגישות א'.	5704	16.8.2007
תמ"א 34 ב' 5	כפיפות	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 34 ב' 5. שטח התוכנית אינו בקרבת מתקני מים והתוכנית ערוכה על פי הנחיות התמ"א.		
תמ"מ 2 / 9	כפיפות	מוגדר ליער טבעי לשימור ושמורת טבע.	5696	30.7.2007
ג/ 4908	כפיפות	תוכנית זו חלה בחלק המערבי של התוכנית המוצעת. בתחום זה של התוכנית ייעוד הקרקע הוא שמורת טבע. דרך הגישה לקדוח מתחברת לדרך נופית המעוגנת בתוכנית זו.	4293	30.3.1995
ג/ 11784	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 11784	6377	15.2.2012

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.	דצמבר 2014		17		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.	דצמבר 2014	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.	דצמבר 2014	1		1:250	מחייב חלקית	נספח בניוי
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.	דצמבר 2014	1		1:5,000	מנחה	נספח אזורי מגן
	וועדה מחוזית לתכנון ובנייה מחוז צפון	רותי ארני - יועצת נוף.	דצמבר 2014	1			מחייב חלקית	נספח נוף סביבתי.

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 המסמכים ההוראות על התשריטים.

נספח הבניוי מחייב מבחינת מיקום עקרוני של המבנים, תיתכן סטייה בשל אילוצים טכניים.

נספח נוף סביבתי מחייב בהיבט של הפיתוח והשיקום הכללים שיבוצעו במתחם, אילוצים הנדסיים ואו יציבות פני הקרקע עלולים לשנות פרטים אילו ואו אחרים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8350500		04-8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה	520010869	רשות מקומית - חברת המים לישראל.				

1.8.2 יזם-במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8350500		04-8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה		רשות מקומית - חברת המים לישראל.			גלי אברהם	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים	חוכר
			6558211	נצרת עלית - ת.ד. 580 17105		מינהל מקרקעי ישראלי.						
			8350468	חוף שמן - ת.ד. 755 חיפה		מקורות - חברת המים לישראל.						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ומתכנן המתקן מרדד יועצת נוף
Leizarowitz-t@tahal.com	8533813	054 7724902	04-8569222	המגורים 53 חיפה		תהל - מהנדסים יועצים בע"מ.			נתי לייזרוביץ		
Heret-s@tahal.com			8580355 04	היוזמה 3 סירת כרמל.		חץ הצפון.			אריה פרנק		
r.aranvi@gmail.com	04-9991778	054-4655501	04-9991777	ת.ד. 307 יובלים		ארגון אדריכלות נוף			רותי ארני		

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי ייעוד הקרקע מקרקע המיועדת לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע למתקנים הנדסיים והגדרת זיקת הנאה בתחום שטח המיועד לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1. ייעוד קרקע לשטח למתקנים הנדסיים, והגדרת זיקת הנאה בתחום השטח המיועד לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע.

2.2.2. הגדרת עקרונות הפיתוח והבינוי בתחום השטח המיועד למתקנים הנדסיים.

2.2.3. הגדרת עקרונות הפיתוח הנופי בתחום השטח המיועד לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.473 דונם

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

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה	קו מים		
		10	מתקנים הנדסיים
.30	.21, 10	21, 20	קרקע חקלאית בתחום שמורת טבע
		30	שטח חקלאי הכולל זיקת הנאה.
		31	שמורת טבע

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	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
31.24	2,022	99.64	6,450
68.40	4,428		
0.36	23	0.36	23
100	6,473	100	6,473

←

אחוזים	יעוד	מתקנים הנדסיים	יעוד
31.24	קרקע חקלאית בתחום שמורת טבע		קרקע חקלאית בתחום שמורת טבע
68.40	קרקע חקלאית בתחום שמורת טבע		קרקע חקלאית בתחום שמורת טבע
0.36	שמורת טבע		שמורת טבע
100	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.1
שימושים		4.1.1
מכונת קידוח וציוד דרוש לקידוח, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים כדוגמת כלור ופלוואור ומכשור להזרקה חומרים אילו למי הקידוח, זיזל גנרטור (לחירום) מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבאר, לרבות גדר, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעייל, קווי המים, מיכלי מים או בריכות ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבאר ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.		א.
הוראות		4.1.2
גובה המבנים לא יעלה על 4 מ'.		א.
המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התשי"ל - 1970 ועפ"י דרישת הרשויות המוסמכות.		ב.
שם ייעוד: שטח חקלאי בתחום שמורת טבע		4.2
שימושים		4.2.1
בתחום השטח המיועד לשימוש חקלאי בתחום שמורת טבע תוגדר זיקת הנאה שתהווה גישה למתקן.		א.
בתוואי זיקת ההנאה תותר הטמנת תשתיות תת קרקעיות והקמתם של מתקני דרך כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.		ב.
זיקת ההנאה תהא דרך מצעים, בלתי סלולה ברוחב שלא יעלה על 5.5 מ', כמופיע על גבי התשריט.		ג.
על השטח המיועד בתוכנית לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע יחולו ההנחיות התקפות כמוגדר בתוכנית ג/ 11784.		ד.
הוראות		4.2.2
הדרך תהא דרך מצעים, לא סלולה ברוחב שלא יעלה על 5.5 מ', כמופיע על גבי התשריט.		א.
בתחום השטח המיועד לשטח חקלאי בתחום שמורת טבע תותר זיקת הנאה למעבר בכלי רכב וזו תרשם לטובת חלקה מס' 20 בגוש 19669 שהיא בחכירת חברת מקורות.		ב.
זיקת ההנאה למתקן ההנדסי תהא על פי דרך חקלאית קיימת.		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחוזי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	לי"ר	לי"ר	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטח מבני (מ"ר)	גודל מגרש מבני (מ"ר)	מס' ת"א שטח	יעוד
					קומה אחת	קומה אחת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קומה אחת	קומה אחת	4 מ'	7.9	לי"ר	לי"ר	160	160	7.9	160	160	2,022	10	מתקנים הנדסיים		

• גובה המבנים ימדד מגובה פני הקרקע המתוכננת.

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 בעניין קידוחי מי שתייה וקבלת אישור משרד הבריאות.
- 6.1.3. השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1965.
- 6.1.4. תנאי למתן היתר בנייה מכוח תוכנית זו, יהיה הריסה בפועל של כל המבנים החורגים מתחום הייעוד של מתקנים הנדסיים.
- 6.1.5. עם תחילת השאיבה הסדירה מן הקידוח, תבוצע תוכנית הניטור כפי שנדרשה על ידי רשות המים ואשר תבטיח את המשך שפיעת המעיינות באגן הקידוח טרם הקידוח.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. איכות סביבה

- 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.
- 6.3.4. 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.
- סוג המנוע שיותאם בקידוח יתואם עם המשרד להגנת הסביבה וזו במטרה להפחית את רמת הרעש ככל הניתן.
- זיהום אויר** - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- חומרים רעילים ומסוכנים** - בבקשה להיתר בנייה יפורטו סוגי החומרים והכמויות, תנאי האיחסון והאמצעים הננקטים למניעת זיהום וסכנה לסביבה. 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.

6.4. מי תהום

- 6.4.1. תכנון השטחים הפתוחים יבטיח קליטה והשהייה של מי הנגר באמצעות חילחול ישיר או מתקן החזרה.

6.4.2. הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות להעברת מי הנגר העילי לשטחים הפתוחים.

6.5. רישום

1. תשריט חלוקה לצורכי רישום, בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, יועבר למוסד תיכנון.

6.6. חלוקה

6.6.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
6.6.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר על ידי הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.7. אומדנים על היקפי חפירה ומילוי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניין

6.7.1 כמות חפירה מחושבת הינה כ 800 מ"ק, כמות מילוי מחושב הינה 960 מ"ק, הרחקת חומר עודף מחושב של 780 מ"ק. היקפי החפירה והמילוי אינם עולים על 100,000 מ"ק.
6.7.2 היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת בניינים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.8. הפקעות

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

6.9. עתיקות

6.9.1 - כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
6.9.2 - במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
6.9.3 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1971 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
6.9.4 - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.9.5 – אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10 הנחיות לשיקום נופי

- 6.10.1 לפני תחילת העבודות באתר יש לגדר את האזור, כדי למנוע חריגה מגבולות התכנית.
- 6.10.2 העבודה תבצע תוך הקפדה מירבית על הצמחייה הטבעית והמסלע הטבעי.
- 6.10.3 אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח התכנית. יש לפנות את עודפי העפר לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.
- 6.10.4 במידה ויופסק השימוש בבאר לצמיתות, תוכן תוכנית שיקום על ידי אדריכל נוף ויוחזר השטח לקדמותו בהתאם לתוכנית.
- 6.1.5 המתקן לא יהיה מואר בלילה באופן רציף.
- 6.1.6 העבודות והשיקום הצמחי יתואמו ויהיו בפיכות רט"ג.
- 6.1.7 משטח החצר יחופה בחומר פולימרי עם קרקע טבעית.

6.11 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 עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה 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

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) ...	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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 המכילים 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)

6.12 נספח אזורי מגן

אזורי המגן להגנת הקידוח ומימיו נובעים מתקנות בריאות העם.

א.	בתחום אזורי המגן תאסר כל בנייה ויותר עיבוד חקלאי בלבד. בשטח זה תותר העברת תשתיות וצנרת.
ב.	באזורי המגן, אסורה כל בנייה כמפורט להלן: -
הוראות	
א	אזור מגן א' – 20 כל בנייה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

	מ'.	
כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזוהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.	150 – מ'.	ב.
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.	150 – מ'.	ג.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.		

7.2 מימוש התוכנית

1. זמן משוער לביצוע התוכנית כ - 10 שנים מיום קבלת תוקף לתוכנית.
2. בתום חמש שנים מיום אישורה של תוכנית זו תקיים הוועדה המחוזית דיון בנושא לאחר שיוצגו בפניה המסמכים/הנתונים המפורטים להלן: שיפוי השפיעה והשפעתם על הנחלים, ניטור השפיעה, חלופת מתקן ההתפלה. במידה ויוחלט על ידי הוועדה המחוזית כי אין הצדקה לאפשר את המשך קיום הקדוח יפקע תוקפה של התוכנית.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מקורות - חברת המים לישראל. מיקוד 31007	חוף שפן, ת.ד. 755	אוקטובר 2011	

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד:	תה"ל - תכנון המים בישראל.	מספר תאגיד:	

תהל מהנדס/אדריכל/אמריקני

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	מקורות - חברת המים בישראל. מיקוד 31007	אוקטובר 2011	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת רשויות התכנון הפוסט-מבית.	אוקטובר 2011	

תאגיד: ניקול מלנין

מספר תאגיד: 31007

אוקטובר 2011

שם: מרחב עיסקי

רשות מקרע:

תאריך:

אוקטובר 2011

תאגיד:

מקורות - חברת המים לישראל.

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרע
תאגיד:		אוקטובר 2011	

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רותי ארני, מספר זהות 053209508,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/19209 ששמה קידוח אבן מנחם (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ייעוץ נופי ויש בידי תעודה מטעם הת"ס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספג - נפי - סקינג 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.

ארני-אדריכלות נוף
ת.ד. 307
יובלים 20142

רותי ארני
חתימת המצהיר

5.2.15
תאריך

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/19209 ששמה קידוח אבן מנחם. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תיכנון ערים ואזורים – הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל בע"מ.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. רותי ארני – יועצת נופית.

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.



25.1.2014

תאריך

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19209 ששמה קידוח אבן מנחם. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תיכנון ערים ואזורים – הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל בע"מ.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. רותי ארני – יועצת נופית.

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.



25.1.2014
תאריך

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19209 ששמה קידוח אבן מנחם. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תיכנון ערים ואזורים – הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל בע"מ.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. רותי ארני – יועצת נופית.

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.



25.1.2014
תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית



ערכת התוכנית: נתי לייזרוביץ תאריך: 25.1.2014 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: נספח נופי סביבתי 0		
	+	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
+		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
+		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	+	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: מעלה נפתלי, מעלה יוסף.		
+		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?		
+		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
	+	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
+		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'?		
	+	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		הדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	+	האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	+	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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	+	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 לייעודו החדש של המבנה?		
+		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
+		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית 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"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: נתי לייזרוביץ תאריך: 25.1.2014 חתימה:

תהליך חוקי לביצוע

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	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• 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.

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 : ג/ 19209

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטרי:

- 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: 16/3/2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד שם מספר רשיון 207
 חתימה 20 תאריך 12/2/2015

חץ הצפון
 מיפוי והודסה בע"מ
 ת"פ 513627034

2. עדכניות המדידה

חריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/תמצבית 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 _____