

הוראות התכנית

תכנית מס' 299-0375238

בריכת מים עליונה - דבוריה ג/22512



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
גלילית מחוז צפון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בריכת מים עליונה של דבוריה, נכללת בתכנית אב להספקת מי שתייה של הישוב דבוריה. התכנית יזומה ע"י תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון על מנת להשיג הסדרה סטטוטורית של בריכת מים קיימת בנפח של 1000 מ"ק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בריכת מים עליונה - דבוריה ג/22512

שם התכנית ומספר התכנית

299-0375238

מספר התכנית

2.169 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז צפון

235880 קואורדינאטה X

733085 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ממערב לדרך העולה להר תבור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16971	מוסדר	חלק		20, 45, 47-48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הגליל המזרחי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 16.08.2016 בהתאם להוראות סעיף 8 בתמ"א 8 .	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
11/07/1985	2880	3224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2590 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2590



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פחירי חביבאללה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פחירי חביבאללה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	02/08/2016	פחירי חביבאללה	01/08/2016	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה	29/11/2016	פחירי חביבאללה	28/11/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תאגיד מים וביוב כפרי גליל תחתון	כפר כנא	(1)		04-8591711	04-8886099	shadi@mia hcom.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2224.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	adih@land.gov.il

(1) כתובת: מלון פלזה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פחירי חביבאללה		פחירי חביבאללה - משרד אדריכלות	נצרת עילית	עצמון	16	04-6565938		arch2fakhri@ yahoo.com
	מודד	מתעב אסמאעיל	1202		כפר כנא	(1)		050-8491002		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת בריכה מים עליונה בדבוריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מגן לאומי לשטח גן לאומי עם הוראות מיוחדות
שינוי יעוד מדרך מאושרת לשטח גן לאומי עם הוראות מיוחדות
קביעת הוראות וזכויות בנייה
קביעת הוראות לשיקום נופי
הסדרה סטאטוטורית לבריכת מים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

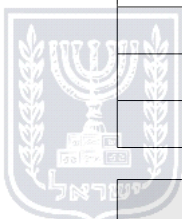
יעוד	תאי שטח
גן לאומי	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	גן לאומי	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	100
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	487.43	22.47
דרך מאושרת	1,682	77.53
סה"כ	2,169.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
42.09	913.08	גן לאומי
57.91	1,256.35	דרך מאושרת
100	2,169.43	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>גן לאומי עם הנחיות מיוחדות</p> <p>א. למתקן אגירת מים וכל המתקנים הדרושים ליעוד זה</p> <p>ב. יותרו הקמת מבנה עזר נוספים ומערכות נוספות, רק במידותיהן ההכרחיות לצורך תפעול מתקן זה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים, והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל קו מים המיועד לגלישת חירום של מים חורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול המתקן.</p> <p>ג. מבנה האגרה יהיה עשויים מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה.</p> <p>ד. למתקן יהיה דרך גישה ושירות</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>א. לא תותר הקמת מבנה או מערכת המהווים סיכון ומטרד סביבתי, זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים.</p> <p>ב. בשטח הבריכה לא יהיה שימוש בחומרים ומסוכנים, וכל שימוש בחומר מכל סוג שהוא יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>סביבה ונוף</p> <p>1- הטיפול הנופי מסביב לגבולות מתחם יהיה באופן שיבטיח מיסוד והסתרת המתחם ולרכך השפעתו על המרחב היער</p> <p>2- מומלץ לשתול בחזיתות המתחם ולכל אורכם בעצי יער מקומיים שאינם פולשים ומשתלבים היטב עם הנוף של הסביבה של המקום.</p> <p>3- איסור הפעלת תאורה רציפה לכוון השטח הפתוח. לא תופעל תאורת חוץ למעט תאורה שתידלק לפרקי זמן קצרים באופן אוטומטי למטרות בטיחות</p> <p>4- עבודות הפיתוח יעשו תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים.</p> <p>5- משטח תפעולי ומשטחים פנויים בתוך מתחם הבריכה יהיו מעובדים בשכבת אספלט מעל ארגז מצעים מהודקים בשכבות בצפיפות גובה, אטומים לחלחול מי נגר עילי</p> <p>5- כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיים..</p> <p>6- להקפיד על בצוע ההוראות בדבר מניעת חלחול, הקמת תשתיות, ניקוז, איסוף טיפול וסילוק פסולת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7- אסור להשתמש בגוונים בולטים ובוהקים כגון: לבן, אדום, צהוב, כתום והשימוש בצבעים קונטרסטיים זה לצד זה.</p> <p>8- יש לדואג למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה. וצמצום מצבים של עודפי חפירה.</p> <p>9- בזמן הבנייה, יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>10- לאחר סיום ביצוע העבודות וכן לאחר הפסקת השימוש בבריכת המים יש לפעול לשיקום נופי של האתר עפ"י סעיף 8.10 בתמ"א 34/ב/5.</p>
ג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>המקום יהיה מוגדר ע"פ תקנות התכנון ובנייה.</p>

4.1	גן לאומי
ד	חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים עפ"י הוראות תקן ישראלי 413, כאמור בתמ"א 38 על שינוייה .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	השימושים ביעוד זה הינם : מעבר לכלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה .
4.2.2	הוראות
א	זרכים אסורה הבנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
						שרות					עיקרי				
קדמי	3	3	3	3	1	6	15.5	15.5	140	20	120	900	100	מתקנים הנדסיים	גן לאומי
אחורי	3														
צידו-ימני	3														
צידו-שמאלי	3														

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שימוש : גן לאומי עם הנחיות מיוחדות למתקן בריכת מים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

א- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3234/0 "דבורה , ח" י"פ 1091 עמ"י 1394 מיום : 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 .

ב- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח - 1978

ג- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירת בדיקה , חפירת הצלה) יבצע היזם במימונו כפי שנקבע כדין ועל פי תנאי רשות העתיקות ..

ד- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות , התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .

ה-היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע .

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בנייה הסדרה נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון ובנייה .

6.4**חשמל**

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

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול המגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבנה מגורים .

6.4

חשמל

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה 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

3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חמשל כבלי חשמל מתח עליון

1.0 מ' ארון חשמל

3.0 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב
לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל
דין.

להקמת מבני תשתית יעשה בתיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או
פיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי הבטיחות שייקבעו בתכנית
המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה 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 בנייה במרחק הקטן מ- 10 מטר מהמסד של עמוד חשמל
במתח עליון/על עליון או 3 מטריף מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה
כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעתה 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 עליון ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף
למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

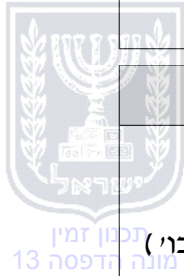
6.5

ניקוז

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



6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .
6.7	ניהול מי נגר
	יש להבטיח קליטת מי גשמים , ככל האפשר , בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית . 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ , טוף , חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו . מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל .
6.8	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיימים ע"פ הוראות התקן ישראלי 413 כאמור בתמ"א 38 על שינוייה .
6.9	שמירה על עצים בוגרים
	בשטח התוכנית יועתקו 10 עצים בוגרים וזאת לאחר קבלת רישיון העתקה מפקיד היערות.
6.10	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ע"פ אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.11	שרותי כבאות
	תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות , על פי דרישות מהנדס הוועדה המקומית.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	5 שנים מיום אישור התכנית