

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0290593

ברכת דבורייה

צפון

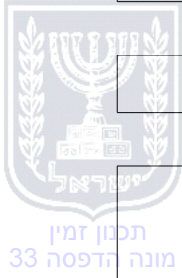
מחוז

מרחב תכנון מקומי נצרת עילית

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית "בריכת דבורייה" מתבססת על תכנית כללית "אספקת מים לדבורייה" שנדונה ואושרה ברשות המים ב-12.4.15.

הקמת בריכת דבורייה בנפח 2,000 מ"ק מבטון תוקם במתחם משותף עם תחנת שאיבה לדבורייה לצורך איחוד תשתיות וצמצום שטח האתר.

מיקומו של האתר נבחר בצמידות לתוכנית המתאר של דבורייה ג/16613, צפונית מזרחית ליישוב. דרך הגישה לאתר מתחברת לדרך סטטוטורית המעוגנת בתכנית ג/16613.

אתר הבריכה מוגדר בתוכניות מתאר ארציות ומחוזיות כדלהלן:

תמ"א 35 - מרקם שמור משולב באזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה.

תמ"א 8 - לא רלוונטית.

תמ"א 22 - האתר מצוי בשולי יער טבעי לשימור.

תמ"מ 2 תיקון 9- אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בריכת דבורייה

מספר התכנית 212-0290593

1.2 שטח התכנית 3.876 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 נצרת עילית

236100 קואורדינאטה X

734200 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** צפונית מזרחית ליישוב דבורייה, מזרחית לנצרת עילית.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נצרת עילית - חלק מתחום הרשות: נצרת עילית

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
16973	מוסדר	חלק		12, 15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו תואמת הוראות תמ"א 22. חלק מהשטח המוגדר כיער טבעי לטיפול משנה ייעודו לשטח למתקנים הנדסיים.	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	תוכנית זו תואמת הוראות תמ"א 35. שטח התוכנית כלול במרקם שמור שמור משולב ויער וייעור, שטח לשימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו תואמת הוראות תמ"מ 9/2. חלק מהשטח המוגדר כיער טבעי לטיפול משנה ייעודי לשטח מתקנים הנדסיים.	כפיפות	תממ/ 9 /2
10/12/2013	2001	6711	תכנית זו משנה חלק מהשטח המוגדר יער טבעי לשימור לייעוד מתקנים הנדסיים. כל יתר הוראות תכנית ג/ 17304 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17304



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי לייזרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי לייזרוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/06/2016	רותי ארני	18/04/2016	1		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי- חוברת	09/06/2016	רותי ארני	09/06/2016	31		מנחה	סביבה ונוף
לא		19/11/2017	נתי לייזרוביץ	19/11/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		19/06/2016	נתי לייזרוביץ	12/05/2015		1: 500	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		מקורות-חברת מים לישראל	חיפה	(1)		04-8350500	04-8350000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חוף שמן ת.ד. 755, חיפה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6560521	
אחר			מקורות חברת מים לישראל	חיפה	(2)		04-8350000	04-8350000	

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית 17105.

(2) כתובת: חוף שמן ת.ד. 755, חיפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ			חיפה	שד המגינים	53	04-8569222		Leizarowitz- n@tahal.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יהודה אריה	692	צוריאל מודדים מוסמכים	עפולה	הבנים	15	04-6527412		zuri10@beze qint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני			משגב דב	(1)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 397 יובלים ד.ג. משגב 20142.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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 בריכת מים, תחנת שאיבה ומתקנים הנדסיים נוספים לאספקה ותפעול מערכת המים המקומית והאזורית וכן הסדרת דרך גישה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי ייעוד הקרקע מקרקע ללא ייעוד על פי תוכנית מפורטת ויער, לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים ודרך מוצעת.

2.2.2 הגדרת הוראות הבינוי והפיתוח בשטח המיועד למתקנים הנדסיים.

2.2.3 קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד למתקנים הנדסיים.

2.2.4 קביעת הנחיות לטיפול נופי ושיקום השטח.

2.2.5 התווית דרך גישה למתקן הנדסי.

2.2.6 קביעת זכויות בנייה.

2.2.7 קביעת הוראות למתן היתר בנייה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 33תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.876

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	3
מתקנים הנדסיים	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	3
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	3
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	2, 1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יער טבעי לשימור	220.31	5.19
שטח ללא יעודי קרקע על פי תוכנית מפורטת	4,023.4	94.81
סה"כ	4,243.71	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,205.29	51.97
מתקנים הנדסיים	2,038.41	48.03
סה"כ	4,243.7	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש להקמת בריכת מים, תחנת שאיבה וכן מבנים המשמשים את הבריכה והתחנה כמו לדוגמה: מבנה לבוסטר, מאצרה, מתקן הכלרה, ביתן דיזל גנרטור, ביתן חשמל, חצר שנאים, חדר שמירה ופיקוד, מבנים לאחסון המתקנים והציוד, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור בקרה ומדידה, קווי מים וכל מתקן הנדסי שימש לצורכי הפעלת התקינה של מערכת המים האזורית והמקומית וכל הדרוש להגנה על הבריאות והסביבה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> גובה המתקנים (מלבד בריכת המים) לא יעלה על 3 מ'.
ב	<b>סביבה ונוף</b> תא שטח מס' 2 ישמש לשיקום נופי כמפורט וכמוצג בנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית. לא תותר בו בניה וגידור. בתא שטח זה תותר העברת תשתיות עיליות ו/או תת קרקעיות.
ג	<b>בטחון ובטיחות</b> המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970 ועפ"י דרישת הרשויות המוסמכות
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> כל שימוש אחר שאינו כנוזכר בסעיף 4.1.1 בהוראות התוכנית, ייחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	-הדרך מוצעת תשמש למעבר כלי רכב
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> א. הדרך תהא ברוחב 6 מ' כמופיע בתשריט. ב. הדרך המוצעת תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד התחבורה. ג. תוואי הדרך יכלול תשתיות עיליות ו/או תת קרקעיות. ד. בתוואי הדרך יוקמו מבני דרך כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> הדרך תבוצע על בסיס מצעים בלבד.

## 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	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מ"ר	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מרבי								
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 9	23	23	550		550	1682	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ' לבריכת המים, 3 מ' למתקנים באתר..

(2) כפי שמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תוכנית הבינוי והפיתוח הנופית תהא חלק מהבקשה להיתר בנייה.
2. השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר ואמצעים כמוגדר בחוק ועל פי תקנות בריאות העם.
3. אישור שר החקלאות לגריעת 2 דונם משמורת יער.
4. אישור פקיד היערות לתכנית.

**6.2****איכות 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 בתוכנית זו הוא היפוכלוריד, שינוי סוג החומר יהווה סטייה ניכרת מהוראות תוכנית זו.

**6.3****פיתוח סביבתי**

1. תוכנית הפיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה תכלול הוראות באשר לאופן ביצוע עבודות העפר, הנחת הקווים והקמת המתקנים.
2. מפלס הפיתוח של האתר יונמך ביחס לפני השטח כדי להמעיט את נוכחותו בנוף.
3. בצידו הצפוני והמזרחי של האתר יינטעו מיני עצים מקומיים שיסתירו את האתר מכיוון יער בית קשת. ביצוע עבודות הנטיעה יושלם לאחר הקמת המתקנים.
4. העתקת ערכי טבע מוגנים ייעשו בתיאום והנחיית רשות הטבע והגנים.
5. דרכים ושטחים שיפגעו במהלך העבודות ישוקמו ויוחזרו למצבן המקורי.
6. הקירות התומכים יהיו קירות כובד מאבן לקט מקומית.
7. התאורה תופנה לתוך החצר ותהיה מצומצמת ככל הניתן באמצעים המונעים זיהום אור כלפי חוץ.
8. התכנית תתואם עם קק"ל ורט"ג.
9. תנאי לקבלת טופס 4 מותנה בביצוע השיקום הנופית בפועל בתיאום עם קק"ל.

**6.4****פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

**6.5****חשמל**

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 עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>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.</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 הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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>

6.6	עתיקות
	<p>1. 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>2. 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>3. 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>4. 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>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.</p>

6.9	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 פרק ח'</p>

6.10	שרותי כבאות
	<p>תנאי למתן היתר בנייה, קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבנייה לביצוע דרישות שרות הכבאות</p>

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	לשביעות רצונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד.	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו , 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33