

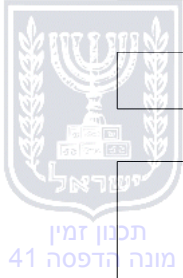
הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0275909

מושב בצת - מתקנים הנדסיים

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית 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

באתר הדרומי בו מוצעת תכנית זו קיימות באר ומשאבות מים מזה עשרות שנים, המספקות מי שתיה וחקלאות למושב בצת.

התכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את מצבן של הבאר והמשאבות הנ"ל, להסדיר גישה למתקן וכן לאפשר את שדרוגו.

בגרסתה המוקדמת של התכנית, הוצע לאפשר הבנייה של בריכת מים על מגדל בגובה כ- 21 מ' ליד מבנה המשאבות הקיים. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ביקשה לבחון פתרונות אחרים ליצירת לחץ הידראולי, ולאחר תיאום עם פורום הירוקים מוצע כרגע לאפשר הבנייה של בריכת מים צמודת קרקע במדרגה טבעית קיימת מצפון לאתר הקיים. התכנית כוללת כמו כן פתרון גישה למתחם של הבריכה, מסדרון למעבר צנרת בין שני המתחמים וגישה לתחזוקת הצנרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב בצת - מתקנים הנדסיים

מספר התכנית 201-0275909

1.2 שטח התכנית 59.039 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 | חבל אשר |
| | קואורדינאטה X | 212925 |
| | קואורדינאטה Y | 776525 |
| 1.5.2 תיאור מקום | מצפון למושב בצת | |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות : בצת

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מצפון למושב בצת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|--------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18299 | בתהליך רישום | חלק | | 47-48 |
| 18300 | בתהליך רישום | חלק | | 12, 15 |

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

מעלה הגליל



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



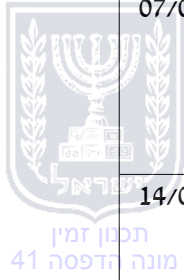
תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|----------------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | אזור א-1, פגיעות מי תהום גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 34 / ב / 5 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו. | 0 | | |
| תמא/ 34 / ב / 6 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו. | 7546 | 7716 | 18/07/2017 |
| תמא/ 35 | כפיפות | מרקם שמור מושלב, שמורות וגנים, יער ויעור, רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | 5474 | 1030 | 27/12/2005 |
| תמא/ 8 | אישור ע"פ תמ"א | בתאריך 31/7/18 ולנת"ע אישרה שימוש למתקנים הנדסיים בשמורת טבע "רכס ראש הנקרה" לפי סעיף 8 בתמ"א 8. | 2759 | 118 | 29/10/1981 |
| תממ/ 2 / 9 | כפיפות | שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח מוגן מפיתוח, ישוב עירוני, שמורת טבע. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. | 5696 | 3711 | 30/07/2007 |



| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 4459 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4459 ממשיכות לחול. | 3060 | 2609 | 07/06/1984 |
| ג/ 16362 | החלפה | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16362 בתחומה בלבד. | 7914 | 10808 | 14/08/2018 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | רודי ברגר | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רודי ברגר | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח נופי-סביבתי | 13: 03 07/04/2019 | מירב רוזן | 07/04/2019 | 16 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח עצים בוגרים | 13: 01 07/04/2019 | מירב רוזן | 07/04/2019 | 7 | | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תשריט נספח נופי-סביבתי. בריכת המים המוצעת ותוואי קווי התשתית תוכננו על ידי מהנדס המים מאיר רוזנטל. | 13: 04 07/04/2019 | מירב רוזן | 07/04/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | תשריט נספח עצים בוגרים | 13: 02 07/04/2019 | מירב רוזן | 07/04/2019 | 1 | 1: 500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח תנועה | 13: 00 07/04/2019 | צבי נוה | 07/04/2019 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | תשריט מצב מאושר | 09: 49 15/04/2019 | רודי ברגר | 22/03/2019 | 1 | 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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית מטה אשר | רגבה | (1) | | 04-9879666 | 04-9879705 | liorl@matte asher.org.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

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 | חרמון | 2 | 04-6558211 | 04-6558266 | tzafontichnun@land .gov.il |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------|----------|----------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | רודי ברגר | 36069 | | חיפה | (1) | | 04-8362005 | 04-8383425 | rudarch@013 net.net |
| מודד מוסמך | מודד | מוהנא ביבאר | 771 | | ינוח-ג'ת | (2) | | 04-9804186 | 04-9804219 | bibarm@012. net.il |
| מהנדס | יועץ תחבורה | צבי נוה | 32139 | | חיפה | שד ההסתדרות | 177 | 04-8725001 | 04-8725002 | mail@zvi- naveh.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|-----------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | מירב רוזן | 00108556 | | כרמיאל | (3) | | 04-9580113 | 04-9580113 | meravrozen@gmail.com |

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 88.

(3) כתובת: ת"ד 22033.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

הסדרת באר ומשאבות מים, הקמת בריכת מים, מסדרון תשתיות ודרכי גישה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדרת שטחים להקמת מתקני וקוי תשתית, מעבר וטיפול נופי.
קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------------------|
| יער | 403 - 401 ,102 ,101 |
| דרך מאושרת | 302 ,301 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 - 501 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | יער | 102 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | יער | 102 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 503 ,501 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | יער | 101 |
| גבול מגבלות בניה | דרך מאושרת | 301 |
| גבול מגבלות בניה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 - 501 |
| גבול מגבלות בניה | יער | 403 - 401 ,102 ,101 |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 |
| הנחיות מיוחדות | יער | 102 ,101 |
| הנחיות מיוחדות ב | יער | 403 - 401 |
| חורשה לעקירה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 503 |
| חורשה לעקירה | יער | 401 ,102 |
| חורשה לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 503 |
| חורשה לשימור | יער | 102 |
| טיפול נופי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 |
| קו מים 4" ומעלה | דרך מאושרת | 301 |
| קו מים 4" ומעלה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 503 ,502 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | דרך מאושרת | 301 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 503 - 501 |
| רצועה לתכנון (פוליגונית) | יער | 403 ,402 ,101 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 302 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 504 - 501 |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | יער | 403 - 401 ,101 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------------|--------|--------|
| אזור חקלאי | 1,420 | 2.41 |
| דרך מאושרת | 2,319 | 3.93 |
| יער טבעי לטיפול | 38,614 | 65.40 |
| יער נטע אדם קיים | 16,686 | 28.26 |

| מצב מאושר | | |
|------------------|--------|------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 59,039 | סה"כ |

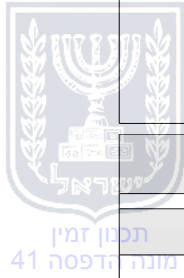
| מצב מוצע | | |
|-----------------|-----------|-----------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 3.93 | 2,319.66 | דרך מאושרת |
| 83.67 | 49,399.52 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 12.40 | 7,319.42 | יער |
| 100 | 59,038.6 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | יער |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>1. יער עם הנחיות מיוחדות : א. בתא שטח 101 : קידוח ובאר מים על מתקניהם. ב. בתא שטח 102 : בריכת מים על מתקניה. 2. יער עם הנחיות מיוחדות ב' : א. בתאי שטח 401, 402, 403 : - דרכי גישה לכלי רכב ממונעים ולהולכי רגל. - מעבר קווי תשתית הנדסית, מלבד קווי ביוב. - שיקום נופי.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- בתאי שטח 101 ו- 102 :</p> <p>1. 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. 2. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים. חריגה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת. 3. תותר הקמת תאורה נקודתית בלתי קבועה הנדלקת בעת התקרבות למתקן, ללא הצבת תאורה היקפית. התאורה תופנה כלפי חצר המתקן פנימה. גובה התאורה לא יעלה על 2 מ' מגובה המתקן הקיים בשטח. 4. קווי החשמל חדשים יהיו תת קרקעיים. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית שיקום ע"י אדריכל נוף מוסמך בקני"מ 1:250, כולל רשימת הצומח. 6. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו ביצוע שיקום נופי בפועל. 7. עקב נצפות האתר, יש ליצור חיץ ירוק בחזית הדרומית ע"מ להסתירו. החיץ יבוצע ע"י נטיעת עצים ושיחים כדוגמת הקיים בסביבת המתקן. 8. סוגי הצמחים : א. עצים. כדוגמת העצים ביער הקיים. ב. שיחים. מטפסים בלבד כדוגמת הקיים. ג. הצמחיה תושקה בשנתיים הראשונות עד לייצוב, במערכת השקיה ממוחשבת (מקומית). לאחר שנתיים יש לנתק את מערכת ההשקיה. 9. צביעה. המבנים יהיו צבועים בצבע בגוון הקרקע והצמחיה מסביבם. צבע המבנים יתואם עם מהנדס הועדה המקומית וקק"ל. 10. המצעים יהיו בגוון מקומי בלבד. 11. מזעור נזקים נופיים וסביבתם במהלך עבודת השיקום הנופי : א. סימון תחום עבודת הקבלן כולל קווי דיקור באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל אמצעי הזהירות הנדרשים על מנת לא לחרוג מתחום עבודה זה. ב. חפירת בורות הנטיעה לעצים תבוצע תוך שמירה על הסלעים הקיימים והתכסית הייחודית הקיימת. ג. שיקום דרכי הגישה והחזרתן למצבן המקורי עם סיום העבודות, כולל תיחום השטח, פיזור אדמה חקלאית, טוף, נטיעות או זריעה בהתאם לצורך.</p> |

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | יער |
| | <p>- בתאי שטח 401, 402, 403 :</p> <p>1. אסורה כל בניה.</p> <p>2. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לדרישות והנחיות קק"ל.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>- דרכי גישה לכלי רכב ממונעים ולהולכי רגל.</p> <p>- מעבר קווי תשתית הנדסית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p> |
| 4.3 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>- מעבר קווי תשתית הנדסית, מלבד קווי ביוב.</p> <p>- על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>- על פי הוראות סעיף 6.8 בתכנית זו.</p> <p>- בתא שטח 504 קו מים שיונח יהיה תת קרקעי, אולם במידה והדבר לא יתאפשר משיקולים בטחוניים, ניתן יהיה להניח קו מים מעל פני הקרקע.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|-------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|----------------|------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | |
| | | | | עיקרי | | | | | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 5.5 | 7 | 70 | 70 | 1127 | 101 | מתקנים הנדסיים | יער |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 6 | 29 | 130 | 130 | 460 | 102 | מתקנים הנדסיים | יער |

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:

הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

| 6.1 | עתיקות |
|-----|--|
| | <p>א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| 6.2 | חלוקה ו/ או רישום |
| | <p>חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> |
| 6.3 | חשמל |
| | <p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> |

| | |
|--|------------|
| חשמל | 6.3 |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| ניקוז | 6.4 |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי (סעיף 5.1).</p> | |
| ניהול מי נגר | 6.5 |
| <p>א. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב'34.</p> <p>ב. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב'34.</p> | |
| שמירה על עצים בוגרים | 6.6 |
| <p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרותו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> | |

6.6

שמירה על עצים בוגרים

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה : מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת אישור אכלוס למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.7

פסולת בניין

פסולת בניין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

בתחום רדיוס המגן של הקידוח יחולו הגבלות הבנייה המפורטות בסעיף 7'א' בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה - 1995.

1. רדיוסי מגן של קידוחי מים.

א. באזור מגן א': אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

ב. באזור מגן ב': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.

ג. באזור מגן ג': אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

2. אחסון דלקים.

א. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד').

ב. יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

3. רצועה לתכנון.

א. רצועה לתכנון מיועדת לקווים למי מערכת. רוחב הרצועה לתכנון יהיה 60 מ' שימדדו במרחק



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

| | |
|--|--------------------|
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.8</p> |
| <p>שווה משני צידי ציר הרצועה לתכנון. ב. מוסד תכנון רשאי לאשר דרכים וקווי תשתית חוצים או מקבילים לרצועה לתכנון, לאחר שהתייעץ עם רשות המים, ובלבד ששוכנע כי לא תפגע האפשרות לתכנון ולהנחת הקווים. 4. ביטול מגבלות עם סיום השימוש בבאר : א. עפ סיום השימוש בבאר, יבוטלו הגבלות הבנייה המפורטות בסעיף 7א' בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995. 5. שיקום נופי לאחר הפסקת השימוש בבאר : א. לאחר הפסקת השימוש בבאר, יפורקו הגדרות והמבנים, יפוזרו המזבלות, הקרקע תתוחח ותפוזר אדמה גנטית מקומית. בשטח ינטעו עצים ארץ ישראלים מקומיים (כ- 10 עצים לדונם).</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.9</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הינו אישור של תכניות כוללות לדרכים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם רט"ג וקבלת היתר העתקה של ערכי הטבע לעת ביצוע. ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור של המשרד להגנת הסביבה. ד. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור מק"ל והעתקת משאבי טבע קיימים. ה. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות. כל בקשה להיתר מכוח תכנית זו תועבר לקבלת חו"ד משרד הבריאות.</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>א. שמירה על תשתיות מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת "מקורות" ללא תאום מראש. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. ב. קווי ביוב. לא תונחנה תשתיות ביוב בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים לשתייה. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.13</p> |
| <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p> | |
| <p>הוראות בזמן בניה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>כל העבודות תתואמנה עם בעלי היתר מרעה בשטח התכנית למניעת פגיעה במתקני מרעה, גדרות וכדומה.</p> | |

6.15

בטחון ובטיחות

א. בתחום המתקן קיים שדה מוקשים, נדרש לפנותו כתנאי למתן היתר בניה. לשם כך יש לפנות לרלפ"מ באחריות ובמימון היזם.
 ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139.
 ד. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41