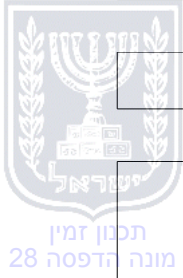


הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0455188

ברכת מים ותחנת שאיבה "רזים" בשכונת הברך - צפת ג/25185



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי צפת

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התכנית לאפשר הקמת בריכת מים למי שתיה ותחנת שאיבה לשעת חירום בשכונת הברך, צפת. התכנית באה לשנות יעוד משטח שמוגדר שמורת טבע לפי ג/16123 לשטח מתקנים הנדסיים, לצורך הקמת בריכת מי שתייה ותחנת שאיבה לעיר צפת, שאמורה לספק מים לכל השכונות החדשות שבשלבי בנייה בכניסה לעיר.

מיקום הבריכה נקבע לאחר בחינת חלופות בתאום עם רט"ג ועיריית צפת. המיקום המוצע הוא צמוד דופן לשכונת מגורים, המצמצם צורך ביצירת דרך גישה ומעבר תשתיות. הקו העליון של הבריכה נמוך ממפלס הקרקע של מבני המגורים שמעל הבריכה כך שלא תוצר הסתרה של הנוף. תחנת השאיבה הורחקה ככל הניתן מהמגורים ויינתן פתרון להשתקה.

הבריכה המתוכננת מהווה נדבך נוסף במאגרי המים של העיר צפת, ומהווה קישור לבריכת כנען הממוקמת באזור הר כנען מצפון. הבריכה היא חיונית לאספקת המים השוטפת של העיר צפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ברכת מים ותחנת שאיבה "רזים" בשכונת הברך - צפת ג/ 25185	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
216-0455188	מספר התכנית	
2.944 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	צפת
קואורדינאטה X	248744
קואורדינאטה Y	763142

1.5.2 תיאור מקום

צמוד לשכונת הברך ממזרח, אזור רמת רזים, במזרח צפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות: צפת

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	הר כרמל		

שכונה הברך, רמת רזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13702	מוסדר	חלק		379
13737	מוסדר	חלק	144	25, 49, 133, 140, 146

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

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 16123	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 16123 בתחומה של תכנית זו.	6491	708	01/11/2012
צפ/ מק/ 56	החלפה	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית צפ/מק/56 בתחומה של תכנית זו.	6483	299	18/10/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית - בריכת מים רזים	10: 54 27/05/2020	יוסף דיב	23/12/2019	2		מנחה	מים
לא		17: 04 13/08/2020	בן שדה איתמר	13/08/2020	26		מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 26 15/09/2019	גילה שניידר	08/07/2019			מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	גליון חתכים	15: 01 19/09/2020	ראתב סבאג	13/10/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		15: 00 19/09/2020	יוסף דיב	19/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10: 46 23/08/2020	ראתב סבאג	23/08/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
	אחר			פלג הגליל החברה האזורית למים וביוב בע"מ	ראש פינה	(1)		04-9008100	1534-9008100	Handasa@p lg.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשיות הגליל צח"ר
ת.ד 640.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	יועץ סביבתי	בן שדה איתמר	118836		כפר ויתקין	(1)				
	יועץ תשתיות	יוסף דיב		יוסף-דיב מהנדסים יועצים	חיפה	הבנקים (2)		04-8662350	04-8663954	samer@ydee b.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
	יועץ נופי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(3)		09-7733260	09-7733161	roni@esd- env.com

(1) כתובת: הפרדסים 98.

(2) כתובת: רח' הבנקים 3 ת.ד. 33559.

(3) כתובת: גיבורי ישראל 10 א' נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

1. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי- בריכת מים למי שתיה ותחנת שאיבה לשעת חרום בשכונת הברך, צפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משמורת טבע למתקן הנדסי.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. פרוט התכליות וקביעת הוראות למתן היתר בניה ופיתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
דרך מוצעת	200

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	42	1.43
שמורת טבע	2,903	98.57
סה"כ	2,945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	96.65	3.28
מתקנים הנדסיים	2,847.92	96.72
סה"כ	2,944.58	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. בריכת בטון לאגירת מי שתייה .</p> <p>ב. צנרת עילית ותת קרקעית עם שוחות במידות שונות.</p> <p>ג. תחנות שאיבה בנויות למי שתייה .</p> <p>ד. מבנה לחדר בקרה, חדר חשמל ומחסן</p> <p>ה. דרכים פנימיות וחניה לשירות המתקן.</p> <p>ו. כל אלמנט הדרוש להפעלה תקינה של המתקן, מבני השירות יהיו תואמים ליעוד שלהם לשימוש חיוני לתפעול המתקן.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>הבריכה הינה בריכת בטון שבנויה בקרקע חפורה מוסתרת ככל האפשר ואינה בולטת לגובה מעל הקרקע הקיימת בנקודה הגבוהה של הקרקע כך שחלקה הגדול יהיה בחלק חפור בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רט"ג, כל ביצוע עבודה ילווה בפיקוח רט"ג.</p> <p>2. בתכנית המפורטת יינתן פתרון להשתקה של תחנת השאיבה.</p> <p>3. מתן היתר בניה יהיה כפוף לאישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, רשות המים-תחום כינרת ורשות ניקוז.</p>
ג	בטחון ובטיחות
	<p>1. גידור - המתקן/המקום יגודר וישולט לפי תקנות חוק התכנון והבניה, ויוצבו שלטי אזהרה. והכניסה לאתר תהיה תחת בקרה.</p> <p>2. אמצעים למניעת גלישת מים מהבריכה- לבריכה יתוכננו כל האמצעים האפשריים למניעת גלישת מים מהבריכה. (לפי הפירוט המופיע בסעיף 6.12)</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מזרח	ערבי	מזרח
3		8.5	35	35			5%	30%	2848	100	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר בנית תחנות שאיבה מתחת ומעל לפני הקרקע.

ב. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.







תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בשלב הבקשה להיתר בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו לאישור "תחום כינרת"- רשות המים, תכנית מפורטת של הבריכה, תחנת השאיבה וחצר התחנה, לרבות עדכון לגבי מקור המים המסופקים.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי בתכנון מפורט המציג את כל נושא העמדה ומיקום דיזל גנרטור, מאצרה ומיכל הדלק בהיבט של מניעת פוטנציאל לזיהום סביבה ומקורות מים- תכנון שיאושר ע"י "תחום כינרת"- רשות המים.</p>
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p> <p>1. 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.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים</p> <p>ג. איסור בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, יכלול 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 עבודות 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 העניין.</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>6.2 חשמל</p> <p>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)</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה - במידה וידרש, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כינרת"- רשות המים, תאגיד מים וביוב "פלג הגליל" והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. פסולת מהאתר תפונה לאתר אשפה מוסדר באופן סדיר.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות 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 ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה בשטח אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.7 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.8</p>

1. ארכיאולוגיה :
- בסביבת התכנית יתכנו ממצאים ארכיאולוגיים. יש לבצע סקר ארכיאולוגי לפני היתר בניה לקבלת אישור רשות העתיקות לתכנית המוצעת.
2. עבודות עפר ומערכות הניקוז :
היה ולצורכי ההסדרה יבוצעו עבודות עפר/ בנייה- לא תבוצע כל בניה או שפיכת עודפי עפר או פסולת בניה מחוץ לגבולות התכנית אלא לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית. שטח המתקן ינוקז לנקודה הנמוכה ביותר באתר .
3. מניעת מפגעים בשלבי ההקמה :
א. לפני תחילת העבודות יסומנו בשטח ויוגדרו (זמנית) גבולות קווי הדיקור של עבודות העפר בפועל בצורה ברורה. סימון/גידור השטח יושאר עד סיום העבודות ויסולק עם סיומן .
ב. עבודות העפר, הסלילה והבניה של בריכת המים ותחנת השאיבה לא יחרגו מגבולות קווי הדיקור .
ג. דרכי הגישה והתנועה תתבססנה ככל האפשר על דרכים קיימות, צירי הדרכים יסומנו בבירור לפני תחילת העבודות. תיאסר תנועת כלי רכב שלא ע"ג משטחים, או דרכים מוסדרות.
ד. עם תחילת העבודות יש לשמור אדמת חישוב (שכבת האדמה העליונה) בעובי של 40 ס"מ לצורך שיקום נופי. אדמה זו תוחזר לאזורים מהם נלקחה, על פי הנחיות השיקום הנופי. מיקום זמני של ערימות אדמות החישוב יהיה, ככל הניתן, בתחום קווי הדיקור של עבודות העפר, במקום האפשרי הקרוב ביותר למקום החישוב.
ה. אין לבצע כל עבודה כולל נסיעת כלי צמ"ה או כלים אחרים בתחומי שמורת הטבע מחוץ לקו הכחול של התכנית. כל כניסה ויציאה לאתר תבצע מכיוון הכביש הצמוד מדרום.
ו. טיפול בעודפי עפר : חומר הכרייה שיהיה צורך לפנותו מחוץ לתכנית, יפונה לאתר מוסדר ומורשה, על פי החוק .
ח. יש לכסות היטב את המשאיות אשר יובילו את ערימות העפר.
ט. במידת הצורך יורטבו הדרכים באתר, במהלך העונה היבשה.
י. מיקום מחנה קבלן ושטחי התארגנות ימוקמו בתחומי התכנית ובשבילי הגישה הקיימים או באזורים סלולים סמוכים. אין למקם אתרי התארגנות או לבצע כל עבודה מחוץ לקו הכחול של התכנית באזור שמורת הטבע.
יא. במחנה הקבלן יבוצעו כל הפעולות המנהלתיות הקשורות להקמת תחנת השאיבה והבריכה, כולל העמדת כלים הנדסיים, משטחי פריקה, אחסנה של חומרי בנין וחומרים מובאים, מגורי שומר וכדו'. עבודות תדלוק וטיפול ברכבים וצמ"ה יבוצעו בתחנות דלק ומוסכים מורשים בלבד. בכל מקרה לא יבוצע טיפול ברכבים וצמ"ה (לרבות החלפת שמנים, תדלוק, טיפולים שוטפים ומכונאות כללית) בשטחי העבודה ובשטח שהינו ברשות הרבים. התכנון המפורט יפרט הנחיות המתייחסות למחנה הקבלן בהתייחס בין השאר גם לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמנים, חניות ותנועה, פסולת, מבני שירותים, תאורה, מניעת פגיעה סביבתית-נופית ועבודות השיקום הנדרשות בסיום העבודה.
יב. פסולת- כל פסולת, שאינה פסולת בניין, אשר תיווצר במחנה הקבלן ובמקום העבודות תפונה לאתר פסולת מורשה ומאושר, על פי החוק .
יג. עם סיום העבודות יתבצעו פעולות לטשטוש פני הקרקע לשם העלמת עקבות עבודות העפר ופעולת הכלים ההנדסיים. בשלב זה תפוזר שכבת אדמת החישוב, שולי הדרכים ואזורים שנפגעו בזמן ביצוע העבודה. כל עבודות השיקום וההסדרה יבוצעו לפי תוכניות שיקום נופי .
4. הוראות לגבי הפעילות השוטפת של האתר :
א. יוכן ציוד חיוני חליפי לצורך תפעול שוטף של התחנה בזמן תקלות .
ב. המתקנים והמערכות ייבדקו באופן שוטף לזיהוי ומניעת תקלות עתידיות .



6.9

בינוי ו/או פיתוח

ג. יתבצע ניקוי תקופתי של לצנרת והמשאבות למניעת היווצרות סתימות.

ד. האתר יגודר למניעת חדירת בעלי חיים או בני אדם, האתר ישולט לכל אורכו בשילוט מתאים למניעת כניסת בקר, חקלאים ומטיילים.

ה. יכתב ספר מתקן אשר יכלול נהלי אחזקה תקינה, ובנוסף נוהל מתאים לתפעול המתקן במקרה חירום. ספר הנוהל ימוקם לפחות במבנה הבקרה של המתקן, וכן במשרדי חברת התפעול.

ו. יפורט אופן ביצוע השטיפה התקופתי ופינוי מי השטיפה ע"י מיכלית ומפונים למקום מתאים ומאושר.

5. הנחיות לגבי מערכות ניטור ומניעת גלישה :

א. יותקנו אמצעים להתרעה על תקלות בזמן אמת למניעת אירועי חירום של גלישות לשטחים פתוחים.

ב. לא תתבצע הזרמת עודפי מים וגלישות מכוונות אל השטח הפתוח. תקלות/טיפול אחזקה המצריכות ריקון קווים יכללו הפניית המים למערכת הניקוז.

ג. יש לדאוג לניקוי תקופתי של הצנרת והמשאבות למניעת היווצרות סתימות ומניעת גלישות.

7. מגבלות, התניות ושינויים לשימושי הקרקע ופיתוח באזור :

ביצוע חפירות ועבודות בינוי בקרבת צנרת ההולכה יתבצעו באישור ופיקוח החברות המתפעלות



6.10

סביבה ונוף

1. שיקום נופי ומזעור השפעות על הסביבה :

א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון פיתוח בליווי אדריכל נוף עם התייחסות לכל מאפייני המבנים המוצעים והשתלבותם בנוף הסביבה וכן לשיקום הנופי.

ב. שלביות ביצוע:

1. שלב ראשון - עבודת חציבה והכנת האתר להקמת הבריכה והמתקנים, לרבות גידור.

2. שלב שני הקמת המתקנים ע"פ המוגדר בתכנית.

3. שלב שלישי טיפול ושיקום נופי ע"פ המוגדר בתכנית.

העבודה תלווה בפיקוח של נציג רשות הטבע והגנים.

ג. תבוצע נטיעה של עצים מסוג אלון תבור בגבול התכנית הדרום מערבי (בתחום השצ"פ) כחיץ ירוק בין המתקן לבין מבני המגורים בקצה רחוב הר הכרמל. יש לנטוע לפחות 8 עצים, כאשר מרווח בין עץ לעץ יהיה 8 מ'. ככל שידרש לחצוב בסלע לשם הכנת בורות נטיעה לעצים, החציבה תבוצע במסגרת עבודות החציבה להקמת הבריכה. נפח בור הנטיעה לא יפחת מ 5.1 מ"ק.

ד. לא תותר כל נטיעה או פיתוח באמצעות צמחיה בגבולות התכנית הפונים לעבר שמורת הטבע טרשי צפת.

ה. שיקום נופי בכל החזיתות הפונות לכיוון שמורת הטבע יהיה באמצעות פיזור סלעים בגדלים שונים בסמוך לגדרות המתחם.

ו. על מנת להפחית את ההשפעה הנופית והנצפות של מבנה הבריכה יש להוסיף לבטון פיגמנט אשר יתאים לפני הקרקע / מסלע הסמוכים. לחילופין קיימת אפשרות לצביעה מגוונת וציפוי אבן למבנים.

ז. יש לפזר על גג המבנה אבנים קטנות בגודל של 15-20 ס"מ, כדי להקנות לו מראה של משטח סלעי. יש לתאם את העומס המותר מול מהנדס המבנה. לא יותר פיזור של אדמה על גג המבנה, למניעת עשביה.

ח. יש לצבוע את כל גדרות המתחם בצבע RAL1019 או ש"ע בתיאום עם אדריכל נוף, בצבעים המתאימים לסביבה בעת עונת היובש בקיץ.



סביבה ונוף	6.10
<p>ט. כל פרטי הפיתוח הפונים לעבר שמורת הטבע (גדרות בנויות, קירות תמך, מגלשי ניקוז) יבוצעו מאבן חצובה מהאתר .</p> <p>י. כל התשתיות באתר תהיינה תת קרקעיות והתכניות עבורן תהיינה חלק מהיתר הבניה.</p> <p>יא. זיהום אור לא תותר הקמת תאורה ממתקני המתחם לעבר השטח הפתוח. יש לשלב חיישני תנועה או הפעלה ידנית ולא הפעלה קבועה של התאורה בתחום המתקן.</p> <p>4. נצפות :</p> <p>א. לאורך כל הקו הכחול של התכנית/היקף המתחם מתוכננת גדר למניעת כניסה לשטח המתחם. גדר זו נצפית מכל מקום בסביבה ויש להתייחס למאפייני הגמר שלה.</p> <p>ב. בחזית הקדמית של התכנית הפונה לכיוון דרום מזרח מתוכננת הקמת מסלעה להצנעה חלקית של הבינוי במתחם .</p> <p>5. חציבה :</p> <p>א. מדרונות החציבה בתוך שטח התכנית תוכננו לשיפוע סופי ביחס של 1:2. ככל שמדובר בסלע קשה, שיפוע זה קביל. יש לקחת בחשבון כי אין לעבור גובה של 01 מ' אנכי במהלך חציבה אחד. ככל שיתברר כי המסלע אינו אחיד, יש לבצע הגנה על המדרון החצוב באמצעות רשתות, למניעת נזקים במתקן המים ולהגנה על משתמשים אשר יהו בו מעת לעת .</p> <p>ב. היקף עבודת החציבה באתר הינו כ 3500-4000 מ"ק. אין לפנות חומרי חציבה לתחום שמורת הטבע כלל. יש להיערך מבעוד מועד לאתר פינוי מוסדר לחומרים אלו.</p> <p>ג. יש לשים לב כי ראש המדרון בחלק הצפון מערבי סמוך לגבול התכנית. אין לחרוג מתחומי התכנית.</p>	
ניהול מי נגר	6.11
<p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש ומהגגות ויופנו לזרימה לכיוון השטח הפתוח, לצורך העשרת מי התהום והנחלים הסמוכים.</p> <p>2. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. במידה שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>5. מסביב למתקן תיחפר תעלת ניקוז במטרה לנקז מי גשם. שיפועים אורכיים ורוחביים לניקוז יוכנו בשטח המתקן אשר יובילו למוצא הניקוז, שימוקם בנקודה הנמוכה ביותר באתר</p>	
בטחון ובטיחות	6.12
<p>1. מניעת כשלים :</p> <p>א. לברכה יתוכננו כל האמצעים האפשריים למניעת גלישת מים מהברכה :</p> <p>1. תחנת עמיעד השואבת לברכה מקבלת פיקוד הפעלה והדממה לפי מפלסי בריכת רמת רזים, כך שבמקרה והברכה מליאה, תופסק הזרמת המים לברכה .</p> <p>2. הברכה תכלול "שסתום בריכה", שסתום הידראולי שאינו תלוי במערכת בקרה חיצונית ובהספקת חשמל, כך שכאשר הברכה מתמלאת לכל ניפחה השסתום נסגר ונמנעת גלישת מים .</p> <p>3. הברכה תחובר למרכז פיקוד ובקרה של התאגיד כך שלכל תקלה בברכה תצא התרעה לאנשי האחזקה לצורך טיפול מיידי.</p>	

בטחון ובטיחות	6.12
<p>ב. לבריכה יתוכנן כסטנדרט צינור גלישה אשר מתוכנן לסלק את עודפי המים במקרה וכל אחד מהאמצעים המתוארים לעיל כשל. גלישה אם בכל אופן תהיה, היא לשטח פתוח כך שאין סכנה להצפת אזור מגורים.</p> <p>ג. הבריכה תתוכנן לפי תקני רעידות האדמה החלים כנגד תרחיש של רעידת אדמה.</p> <p>2.גידור:</p> <p>1. שטח המתקנים ההנדסיים יגודר וישולט על פי תקנות הגידור.</p> <p>2. יש לקבל חוות דעת של יועץ בטיחות למיקום הגדרות על ראש המצוק ומניעת דרדרת.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

