

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 90 / ב

תת"ל 90 / ב' - בריכות גליל מערבי



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית לתשתית לאומית

אישורים



מינהל התכנון

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

'תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/ 90 / ב

המאשרות ע"י הממשלה לפי החלטה 1763 פש/55

מיום 26/06/2022

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה

מזכיר הועדה
תאריך: 25/07/2022

מזכיר ממשלה
תאריך:



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית משלימה לתת"ל 90 : מתקן התפלה גליל מערבי ורשת מים ארצית, ולתת"ל 90א': קווי חלוקת מים גליל מערבי.

מטרת התכנית הינה הקמת בריכות מי שתיה אזוריות לקליטת המים המותפלים ממתקן ההתפלה בגליל המערבי. הבריכות יספקו מים לכל אזור גליל מערבי, קריות ומטרופולין חיפה.

אספקת המים במצב הקיים כוללת 3 בריכות (בריכות שפרעם), הממוקמות בתחום המוניציפאלי של קריית אתא. הבריכות בנפח כולל של 22,000 מ"ק ובגובה של כ- 53+ מ', נפח שלא יוכל לקלוט את המים המותפלים ממתקן גליל מערבי ולתת מענה לצרכי הגידול באוכלוסייה לשנת 2050. בשל מיקומן של הבריכות, ברום הנמוך מהמינימום הנדרש של 60+ מ', לא ניתן להקים בריכות חדשות באתר הקיים.

תכנית זו מאפשרת הקמת 2 בריכות חדשות בנפח כולל של 65,000 מ"ק, על מנת לתת מענה לקליטת המים המותפלים ולאספקה אמינה לצרכנים.

בנוסף, כוללת התכנית שלושה קווי צנרת :

קו אספקת מים ראשי בקוטר של 80"-100" שיחבר את בריכות "גליל מערבי" החדשות לרשת המים המתוכננת בתת"ל/90 לתחנת אפק.

קו חלוקת מים אזורי בקוטר של עד 60" שיספק מים לטמרה-אעבלין-כאבול.
קו גלישה בקוטר של עד 80" היוצא מהבריכות המתוכננות לצורך תפעולן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תת"ל 90/ ב' - בריכות גליל מערבי



מספר התכנית

תתל/ 90/ ב

1.2 שטח התכנית

248.784 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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	שפלת הגליל
קואורדינאטה X	215621
קואורדינאטה Y	750950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טמרה - חלק מתחום הרשות: תמרה

נפה

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
18574	מוסדר	חלק		1-15, 17-24, 56, 73
18575	מוסדר	חלק		70-73, 75-76, 79, 91-97, 106-108
18576	מוסדר	חלק	65	46-47, 51-52, 58, 63-64, 90
18577	מוסדר	חלק	74	27-40, 43-44, 71-73, 75, 77, 80-81, 114, 117-121
18592	מוסדר	חלק	23	16, 18-22, 24-33, 39-40, 64

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 על שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 90. הוראות תכנית תתל/ 90 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 90
30/07/2007		3711	5696		ללא שינוי	תממ/ 2 / 9

הערה לטבלה:

תתל/ 90/ א שינוי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 90/ א ממשיכות לחול.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אריה שאואר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה שאואר		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תשתיות	11: 38 03/01/2022	רוני שובל	03/01/2022	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח בינוי	10: 11 07/11/2021	רוני שובל	07/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 12 07/11/2021	זאהר זידאן	07/11/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	08: 43 20/01/2022	נטע שמר	20/01/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ניקוז- תשריט	08: 44 20/01/2022	מאיר רוזנטל	20/01/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- דו"ח הידרולוגי	08: 45 20/01/2022	מאיר רוזנטל	20/01/2022	16		מנחה	ניקוז
לא	נספח סקר עצים- תשריט	08: 45 20/01/2022	יורם וגשל	20/01/2022	1	1: 2500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים- חוברת	08: 46 20/01/2022	יורם וגשל	20/01/2022	11		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נופי-סביבתי	08: 50 20/01/2022	ננק כדיה	20/01/2022	205		רקע	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	11: 53 01/11/2021	רון אורי	01/11/2021	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	11: 54 01/11/2021	רון אורי	01/11/2021	1	1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	תשריט גבול תכנית על רקע אורטופוטו	11: 56 01/11/2021	אריה שאואר	01/11/2021	1	1: 5000	רקע	תנוחה

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 בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6230525		gavraham@ mekorot.co. il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת מים בע"מ	תל אביב- יפו	לינקולן	9	03-6250525		gavraham@mekorot .co.il

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	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632280	03-7632279	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריה שאוואר		שאוואר אדריכלים	אור יהודה	המלאכה				arie@shauer. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082		ronen@hf- mapping.co.il
	אגרונום	יורם וגשל		יורם וגשל אגרונום	חיבת ציון	הראשונים	3			yoram.vagsha l@gmail.com
	יועץ תחבורה	זאהר זידאן		ז.ה.ב הנדסה בע"מ	ריינה	(1)		074-7019055	04-6082667	office@zhv- eng.net
	יועץ סביבתי	ננק כדיה		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222		nanakk@ecol og.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל		מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	.	(2)		04-9580621		meir@rme.co .il
יועץ הנדסי	מהנדס	רוני שובל	5183486	אגת הנדסה מערכות סביבתיות בע"מ	תל אביב- יפו	דרך יגאל דין	65	03-5618084		ronis@agaten g.co.il
מתכנתת ערים	יועץ נופי	נטע שמר		נטע שמר תכנון סביבתי ונוף	כפר תבור	(3)		04-6620699		neta@neta- shemer.co.il

(1) כתובת: כפר ריינה.

(2) כתובת: ד.נ. משגב, גילון 20103.

(3) כתובת: ת.ד 2054, פארק תעשייה טירת הכרמל 3912001.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בריכה	מבנה מקורה לאיגום מים ומתקנים נלווים הנדרשים לתפעולה.
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
מחנה קבלן	אתר של שהות קבע העולה על חודש שבו יהיו מבני משרדים, שירותים נידים, ציוד מכני כבד, אחסון אביזרים ועודפי עפר.
מתקנים נלווים	כהגדרתם בתקנות התכנון והבנייה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת-קרקעי) תשע"ה - 2005.
קו מים	קו תת-קרקעי להולכת מי שתייה, כולל המתקנים ההנדסיים הנלווים לקו הן בתת-הקרקע והן במופע עילי ובכלל זה: מגופים, חיבורי צרכן, נקודות ניקוז, חצרות אביזרים וכל המתקנים הקשורים להקמה, תפעול ותחזוקת קו המים, לרבות מתקני הגנה קתודית, מבני חשמל וחיבורי חשמל ואמצעי פיקוד ובקרה.
רצועת אחזקה (רצועת הפקעה קבועה)	רצועה ברוחב משתנה הנעה בין 10מ' ל-20מ' בהתאם לשיקולים הנדסיים ושיקולי מזעור הפגיעה בסביבה לצורך אחזקת הקווים על מתקניהם הנלווים.
רצועת עבודה	רצועה ברוחב משתנה הנעה בין 40מ' ל-60מ' בהתאם לשיקולים הנדסיים ושיקולי מזעור הפגיעה בסביבה לצורך הנחת הקווים על מתקניהם הנלווים.
רצועת תשתיות (רצועת הפקעה זמנית וקבועה)	רצועה ברוחב משתנה המסומנת בתשריט עבור מספר קווי מים ומיועדת להפקעה בחלקה או במלואה.

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**

קביעת ייעודי קרקע עבור שתי בריכות בנפח כולל של 65 אלמ"ק, קו ראשי בקוטר של עד 100" שיחבר את הבריכות החדשות לרשת המים המתוכננת בתת"ל/90 בתחנת אפק וכן קווי אספקת מים אזוריים וקו גלישה בקוטר של עד 80", והכל לצורך הפעלת מתקן התפלה גליל מערבי שאושר בתת"ל/90 והולכת המים המופקים בו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יעוד שטחים לבריכות מים ולרצועות תשתית לשם הנחת קווי מים תת-קרקעיים על מתקניהם הנלווים והנחיות להקמתם.
2. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח למתקנים.
3. קביעת מנגנוני גמישות.
4. קביעת זכויות בניה.
5. קביעת מגבלות בניה קבועות וזמניות על שימושי קרקע בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה ותנאים לביצוע, לרבות הוראות לשיקום נופי.
7. קביעת שטחים להפקעה.
8. קביעת שטחים להפקעה זמנית.
9. קביעת הנחיות למזעור מפגעים סביבתיים לתקופת ההקמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
רצועת תשתיות	3, 2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי/ נוף כפרי פתוח	158,852	63.96
מתקנים הנדסיים	511	0.21
רצועת תשתיות	88,987	35.83
סה"כ	248,350	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	89,104.86	35.82
מתקנים הנדסיים	24,881.28	10
רצועת תשתיות	134,798.46	54.18
סה"כ	248,784.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ביעוד מתקנים הנדסיים בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים:</p> <p>בריכות עבור איגום מי שתיה, דרכי שירות, חיבור חשמל, מבנה חשמל מקומי לתפעול המערכת, קווי מים עיליים ותת קרקעיים, ומערכת אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של המים, תעלות ניקוז, מתקני שבירת אנרגיה, מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על ביטחון המתקנים, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, מתקני תקשורת וכל הנדרש להפעלת המתקנים ולהגנה על הבריאות והסביבה.</p> <p>מתקני טיפול במים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד, אחסון חומ"ס ומכשור להזרקת חומרים אלה, דיזל גנרטור ומאצרה לאחסון סולר. דרכי גישה ושירות ככל שידרשו.</p> <p>אתרי התארגנות הכוללים בין היתר מחנות קבלן, שטחי עירום זמניים ודרכים זמניות.</p> <p>מתקנים פוטו-וולטאים בשטח המתקן ועל מבנה הבריכה, בכפוף לבדיקת השפעות הדדיות והשפעות נופיות ובכפוף לתיאום עם משרד הבריאות וזם התכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הקמת הבריכה, תפעולה ואחזקתה, יעשו בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה), התשמ"ג-1983.</p>
ב	<p>תקשורת</p> <p>מתקני תקשורת יותקנו לפי כל דין.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>ככלל המתקן יהיה חשוך. תהיה תאורת חירום.</p>
ד	<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>שטחי התארגנות ודרכים זמניות: דרכי הגישה לאתר תהיינה על בסיס דרכי העפר הקיימות. במידת הצורך יורחבו הדרכים באופן זמני לרוחב של עד 7 מ'. לאחר סיום עבודות ההקמה הדרכים יוחזרו לרוחבן המקורי והשטח ישוקם.</p>
4.2	רצועת תשתיות
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח 2,3 יותרו כל השימושים המותרים בתכניות מאושרות או בתכניות שיאושרו בכפוף להוראות תכנית זו, ובנוסף יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קו גלישה. קווי צנרת מים עיליים ותת-קרקעיים והמתקנים הנלווים הדרושים להם (ובכללם: חצרות). קווי תשתית תת-קרקעיים אחרים (כגון: קווי חשמל מתח גבוה ונמוך, תקשורת, אמצעי ניטור, סיב אופטי וכיוצא בזה) המותרים על פי כל דין. הקמה, תפעול ואחזקה של קווי מים וכל הנדרש להקמת הקווים, תפעולם ותחזוקתם. תותר הנחת הקווים בכל תחום רצועת התשתיות וביצוע דרכי שירות. אתרי התארגנות הכוללים, בין היתר, מחנות קבלן, שטח עירום זמניים ודרכי גישה.

רצועת תשתיות	4.2
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> עבודות עפר: במהלך הביצוע יפוננו עודפי עפר לשימוש חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק. שיקום נופי: הקרקע תשוקם בתום העבודות ותוחזר למצבה ערב אישור התכנית, ככל הניתן, למעט במקומות בהם יוקמו מתקנים לווים. לאחר סיום העבודות דרכי הגישה והדרכים ששימשו לצורך ההקמה ישוקמו ויוחזרו לרוחבן המקורי. הנחת קווי תשתית אחרים מסוג כלשהו שאינם קווי מים, על מתקניהם הנלווים וכן צנרת השקיה בקולחין, תותר בתנאי שלא יהיה בכך לפגוע באפשרות להקים ולהפעיל את קווי המים או לגרום לפוטנציאל זיהום, ובכפוף לקבלת אישורים בכתב מהיום, ממשרד הבריאות ומכל גורם אחר שאישורו נדרש על פי כל דין. ברצועה זו תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר בניה על פי חוק התכנון והבניה וכן פעילות חקלאית, לרבות נטיעת עצים או צמחים אחרים שאינם מעמיקי שורש, כן תותר בניית חממות או קירוי מטעים, בכפוף לאישור היזם. בשטחים בהם יוטמן קו התשתית בעומק העולה על 4 מ' מפני הקרקע לא יוטלו כל מגבלות על השימושים והפעילות החקלאית, בכפוף לתיאום עם היזם. במקרה של מחלוקת בין יזם התכנית לחקלאים המעבדים את השטחים ברצועה זו, בשל חשש של חבי מקורות לפגיעה בקו או לזיהומו, תיערך היוועצות עם משרד החקלאות ועם מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר גידור קבוע לכל אורך הקו. דרכי גישה לאתר העבודה יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל הניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות, יפרצו דרכים זמניות ברוחב אשר לא יעלה על 7 מ'. דרכי הגישה לחלקות יישמרו תכנון זמין מונה הדפסה 10 לכל אורך תקופת ההקמה וגם לאחר סיום העבודות, בתיאום עם בעלי הקרקע. פיתוח חצרות מגופים שגודלם מעל 5 דונם יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית. הצנרת תוצמד למרכז הדרכים החקלאיות ככל הניתן. ברצועת האחזקה תוחזר הדרך החקלאית לשימוש ציבורי. הוראות תיאום: א. חציית תשתיות תתואם עם גורמי התשתית הרלוונטיים. ב. תיאום עם רשות ניקוז בעניין הגנת הקווים בחציות הנחלים בפני מפגעים פוטנציאליים. ג. לא תופקד תכנית בתחום רצועת תשתיות אלא בכפוף לאישור היזם לכך שאין בה כדי לסכן את קווי המים או לפגוע בהקמתם, באחזקתם ובתפעולם. 	
<p>תחזוקה</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> ברצועת התשתיות תתאפשר תחזוקת תשתיות בתיאום עם היזם. הוראות לתפעול לאחר ביצוע: א. שטחי התארגנות, מחנות קבלן, ושטחי העירום הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע ויוחזר המצב לקדמותו. ב. בתחום רצועת תשתיות לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בקווי המים עם מתקניהם הנלווים. 	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
כל השימושים המותרים או שיותרו על פי תכניות תקפות או אישורים על פי כל דין, ובנוסף	

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים זמניים כמפורט להלן: שטחי התארגנות, מחנה קבלן, דרכי גישה זמניות, עירום זמני.	
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הקניסה הקובעת		מתחת לקניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הקניסה הקובעת	11	70			גודל מגרש מוחלט	25000	13000	2000	5000	בריכות מים	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0											חצרות	3, 2	אחר	רצועת תשתיות

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:

- הגבלת גובה מבנה לא תחול על אנטנות. גובה האנטנה מעל פני השטח בהתאם לתמ"א 36.
- תותר הקמת גדר, מתקנים לא מקורים, הנחת צנרת וסלילת דרכים פנימיות, עבודות עפר, ניקוז ומתקני גלישה בקו בנין 0.
- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
- בייעוד רצועת תשתיות (למעט ברצועת האחזקה) זכויות הבנייה המאושרות יישארו בתוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>6.1.1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לבריכות, יוגשו המסמכים הבאים:</p> <p>א. תכנית אדריכלית לבריכות הכוללת תנוחה, חתכים, חזיתות בקני"מ בהתאם לדרישות מתכנן הוועדה.</p> <p>ב. פרשה טכנית.</p> <p>ג. תכנית ניקוז וניהול נגר.</p> <p>ד. תכנית שיקום נופי מפורטת שתוכן על ידי אדריכל נוף אשר תציג את שילוב הבריכות בסביבתן.</p> <p>ה. נספח עצים בוגרים בקני"מ 1:1,250: הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/ כריתה/ שמירה, בהנחייה של אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>ו. מסמך ביצוע סביבתי לעת הקמה.</p> <p>ז. מאזן חומרי מילוי וחפירה.</p> <p>ח. הצגת האישורים והתיאומים הבאים:</p> <p>- אישור פקיד היערות.</p> <p>- תיאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתיות הרלוונטיות.</p> <p>ט. הגשת מסמך ביצוע ותכנית עבודה למניעה וצמצום מפגעי אבק במהלך עבודות ההקמה.</p> <p>י. ביצוע סקר תגובת אתר לרעידות אדמה לקביעת התאוצה לתכנון לאורך תוואי הצנרת ובמיקום בריכות המים. הסקר יבוצע בהתאם להמ"ר 312.011- נספח ד' סעיף 1.</p> <p>יא. התכנון המפורט ייערך בתיאום מול הרשויות המקומיות.</p> <p>יב. חוות דעת של משרד הבריאות ביחס לבריכות.</p> <p>6.1.2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לצנרת ולמתקנים נלווים, יוגשו המסמכים הבאים:</p> <p>א. נספח עצים בוגרים בקני"מ 1:1,250: הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/ כריתה/ שמירה, בהנחייה של אדריכל נוף ואגרונום.</p> <p>ב. הצגת האישורים והתיאומים הבאים:</p> <p>- אישור פקיד היערות.</p> <p>- תיאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתיות הרלוונטיות.</p> <p>ג. הגשת מסמך ביצוע ותכנית עבודה למניעה וצמצום מפגעי אבק במהלך עבודות ההקמה.</p>	
<p>הוראות בדבר קיום היוועצות</p>	6.2
<p>6.2.1 בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היוועצות עם גורמים חיצוניים על פי תוכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו המסמכים הנדרשים לאותו גורם על ידי יזם התוכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יחשב הדבר כהסכמה. הוראה זו תחול גם במקום בו נדרשת היוועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>	
<p>גמישות לתכנית</p>	6.3
<p>6.3.1 גמישות ושינויים המותרים מכח תכנית זו:</p> <p>א. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>ב. באישור מתכנן הוועדה תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, הימצאות עתיקות, ערכי טבע עצים בוגרים וכיו"ב</p>	

גמישות לתכנית	6.3
<p>אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.</p> <p>6.3.2 מיקום אתרי התארגנות ודרכי הגישה יהיה בהתאם לנספח תשתיות. ניתן יהיה לסטות משטחי ההתארגנות בשל אילוצים תכנוניים כל עוד הם יהיו בתחום הרצועה ולא בשטחים המסומנים כרגישים בנספח התשתיות.</p> <p>6.3.3 בכפוף להוראות הדין, תכנית לתוספת שימוש בשטח הבריכות, לאחר התייעצות עם יזם התכנית ומשרד הבריאות, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>6.3.4 תכנית המשנה את יעודי הקרקע המאושרים בתחום רצועת התשתיות, למעט ברצועת האחזקה, לא תהווה שינוי לתכנית זו בתנאי שלא תהיה פגיעה בתשתית קווי המים, רציפותם ותפקודם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חשמל	6.4
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים במתח עליון.</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 לחברת חשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ולא יותר עבודות פיתוח לרבות שטחי התארגנות ומחנות קבלן בסמוך לתשתיות חשמל, אלא במרחקי הבטיחות שיקבעו בתיאום עם חברת החשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
<p>6.5 הוראות לשלב ההקמה</p> <p>6.5.1 הנחיות סביבתיות להקמה</p> <p>א. גבול הדיקור של העבודה יגודר בגדר על מנת למנוע פגיעה.</p> <p>ב. בבניית מחנה הקבלן יושם דגש על הנושאים הבאים:</p> <p>(1) כל מרכיבי המחנה והציוד כולל מכלי תדלוק, פחי אשפה וערמות פסולת לסילוק יהיו בתוך שטח מחנה הקבלן המגודר.</p> <p>(2) מתקני דלק ושמונים: כל מכלי הדלק והשמונים יוצבו בתוך מאצרות אטומות, גם אם הם מוצבים על גבי מבנים.</p> <p>(3) בור ריקון: יש למקם בור לריקון עודפי בטון. מיקום הבור ישלוט בצורה ברורה וינוקה בהתאם לצורך. עודפי הבטון יפוננו למקום מאושר.</p> <p>(4) פסולת: תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד. פסולת למחזור תופרד ותופנה לאתר/מפעל מחזור. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>(5) מבני שירותים: ייעשה שימוש בשירותים כימיים או ביולוגיים. אין לסלק ביוב לבורות ספיגה בשום תנאי. אין לסלק ביוב ו/או תשטיפים מכל סוג שהוא לנחלים וערוצי ניקוז.</p> <p>(6) מניעת אבק: התנועה אל האתר תתבצע ככל הניתן על גבי דרכים קיימות, במידה ויהיה צורך בשימוש בדרכי עפר, יש להרטיב את הקרקע למניעת אבק. אין לבצע שימוש במים מליחים. משאיות היוצאות מן האתר הנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

וחלקיקים לסביבה יכוסו כך שלא יתפזר אבק במהלך נסיעתן.
 7) מינים פולשים: יש לפעול בהתאם להנחיות המסמך "הנחיות למניעת התבססות וטיפול בצמחים פולשים בתכנון והקמת מתקנים וקווים של חברת מקורות", 2016, או על פי כל מסמך של גורם אחר בתיאום עם מקורות.
 6.5.2 סימון דרכי גישה
 א. הכשרה של דרכי הגישה תעשה במידות המינימליות הנדרשות מבחינה הנדסית ויכולת ביצוע, באופן שימזער את הפגיעה בערכי טבע ונוף.
 6.5.3 נחלים
 א. עבודות נדרשות בתחום רצועת ההשפעה של הנחלים יהיו בתיאום עם רשות הניקוז. חציית הנחל תהיה בטכנולוגיה המיטבית למזעור פגיעה נופית-סביבתית ומבלי שישונו או יפגעו נתיבי הזרימה של ערוצי הנחל.
 ב. במידה וקווי המים יונחו באמצעות חפירה, הגנה מסחיפה תיעשה בתת הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות, מקרקעית הנחל, יש להחזיר חומר וואדי וחומר חישוף נחלים.
 ג. אין למקם שטחי אחסון ומחנות קבלן בתחום רצועת ההשפעה של הנחל.
 6.5.4 עבודות השיקום תבוצענה בכל השטח שהופר במסגרת העבודות שנדרשו להקמת התכנית.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

6.6 אקולוגיה
 א. במקומות בהם עוברים הקווים בשטחים טבעיים רגישים כמסומן בנספחי התשתיות יש לסמן בשטח את גבולות רצועת העבודה המצומצמת ולהימנע מחריגה ממנה.
 ב. במהלך עבודות הנחת קווי המים אין למקם מחנות קבלן, שטחי התארגנות ואחסון בתחום שטחים רגישים, כמסומן בנספח התשתיות ובסמוך לערוצים ותעלות.
 ג. פינוי גיאופיטים והעתקת עצים יבוצעו כשלב מקדים לעבודות חישוף הקרקע, על-פי הנחיות אגרונום.
 6.6.1 עבודות שיקום נופי
 א. שיקום קטעי הקו יעשה ברצף ובשילוב עם שלבי העבודה האחרים. מקטעים או רצף של מספר מקטעים שעבודת ההטמנה בהם הסתיימה ישוקמו מיידית ובאופן מלא אשר ישיב את המצב לקדמותו, במקביל לעבודות ההטמנה בקטע ההמשכי, ללא המתנה לסיום כל עבודת ההטמנה. ביצוע העבודה יתוכנן כך שעודפי העפר מחפירת קטע אחד ישמשו, ככל הניתן, לשיקום הקטע הצמוד אליו אשר עבודות הטמנת הקו בו הסתיימו.
 ב. מרכיבים בעלי משמעות נופית, יסומנו, יגודרו ויינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בהם במהלך העבודות.
 ג. בשלב ראשון יתבצע חישוף והסרה של שכבת קרקע עליונה. קרקע זאת תיערם בנפרד מסוגי קרקע אחרים, תסומן בשילוט מתאים ותשמר לשימוש בעת עבודות השיקום. המשך החפירה יותר לאחר אחסון וסימון ברור של ערמות קרקע אלו.
 6.6.2 תאורה
 א. התאורה במתקן, ובמחנות הקבלן תופנה אל פנים שטח המתקן ולא אל השטחים הפתוחים או אל שטחי מגורים, בכפוף לצרכי ביטחון ובריאות.
 ב. תאורת המתקן תהיה במצב כבוי כברירת מחדל, ובהתאם לתקנות הבטיחות של חברת מקורות.
 6.6.3 פרט שבירת אנרגיה
 פרט שבירת אנרגיה יתוכנן בשילוב אדריכל נוף. התכנון יבטיח שנוכחותו החזותית והשפעתו הנופית ימוזערו ככל הניתן.



6.7

הפקעות לצרכי ציבור

- 6.7.1 השטחים המיועדים בתכנית זו לרצועת אחזקה ולמתקנים הנדסיים יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.
- 6.7.2 השטחים שבתחום רצועת העבודה אשר ישמשו לתפיסה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות, יופקעו לפי הצורך ועל פי כל דין, ויושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות לאחר סיום העבודות והצורך בהפקעה הזמנית.
- 6.7.3 בתחום רצועת התשתיות ניתן יהיה להפקיע הפקעה זמנית או קבועה ככל הנדרש לטובת קו מים להקמתו ותפעולו.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- 6.8.1 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
- א. מתחם של עצים לשימור, שהפיתוח בו מוגבל, יסומן בבקשות להיתרי בניה או במסמכי תכנון מפורט לביצוע, ככל שתוגשנה בתחומו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ו/או בתכנון מפורט לביצוע בשטח הסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, 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. יש לנקוט בזהירות יתרה במתחם שברדיוס אשר יקבע האגרונום כנחוץ סביב עץ המיועד לשימור.
- 6.8.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:
- א. בעת ההקמה יש לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.
- ב. העצים הבוגרים שיועדו להעתקה ינטעו בשטחים פתוחים ושטחים ציבוריים לרבות לצורך פיתוח נופי בדרכים.

6.9

תנאי להקמה

- 6.9.1 תנאים לאישור תחילת עבודה להקמת הבריכות:
1. הכנת נספח לאתרי התארגנות ושטחים לאחסון זמני של עודפי עפר: הנספח יכלול סימון דרכי גישה.
2. תנאי לתחילת ביצוע עבודות העפר יהיה סימון וגידור שטחים למחנות קבלן, לאחסון כלי צמ"ה ולאחסון זמני של ערימות עפר.
3. הצגת תיאום או אישור עם הגורמים הבאים:
- א. היוועצות עם רשות הניקוז לקו הגלישה.
- ב. אישור רשות העתיקות.
- 6.9.2 תנאים לאישור תחילת עבודה להקמת הצנרת ומתקנים נלווים:
1. הנחת קווי מים לשתייה בשטחים המושקים בקולחים תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות להכנת תכנית להנחת קווי מים לשתייה וקווי הולכה שאינם לשתייה (מש"ל) כפי שיהיו מעת לעת.
2. הכנת נספח לאתרי התארגנות ושטחים לאחסון זמני של עודפי עפר: הנספח יכלול סימון דרכי גישה.
3. תנאי לתחילת ביצוע עבודות העפר יהיה סימון וגידור שטחים למחנות קבלן, לאחסון כלי צמ"ה ולאחסון זמני של ערימות עפר.
4. הכנת נספח עבודות עפר שיכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים ואישור על ניצולם המתוכנן לטובת פרויקט אחר או אישור פיננסי לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין, באחריות של המבצע.



6.9 תנאי להקמה	6.9
	<p>קיימת עדיפות לשימוש חוזר בעפר על פני פינוי לאתר מוסדר.</p> <p>5. יש לשקם או להעתיק תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירן למצבן טרם הפגיעה, בתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע.</p> <p>6. הנחיות לשיקום שטחים חקלאיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח חקלאי שיופר ישוקם ויוחזר למצבו הקודם. - תעשה הפרדה בין אדמות חישוף לאדמות עומק. - השטח יחופה באדמת חישוף חקלאית מקומית על כל שטח העבודה. לחלופין, על פי הוראות משרד החקלאות ותכנית טיוב מאושרת. <p>7. הצגת תיאום או אישור עם הגורמים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. היוועצות עם רשות הניקוז לאופן חציית קווי מים את הנחלים או לאופן הנחת קווי מים בתוואי המקביל לרצועת נחל. ב. אישור רשות העתיקות. ג. תיאום תשתיות ייערך לגבי חציית קווי תשתית ומעבר בסמוך לקווי תשתית אחרים עם חברות התשתיות הרלוונטיות. בזמן התכנון המפורט ובזמן הביצוע בפועל יעשה תיאום מול כל בעלי התשתית הרלוונטיות. <p>8. השטח יחופה באדמת חישוף חקלאית מקומית על כל שטח העבודה כולל החיפוי. לחלופין, תוגש תכנית טיוב קרקע מאושרת על ידי משרד החקלאות.</p> <p>9. התכניות לביצוע יכללו ויצינו שטחים הכוללים ערכי טבע, מקבצי עצים, נחלים, נוף וצמחייה ייחודיים ואת האמצעים הנדרשים לטיפול והגנה עליהם.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע את התוכנית בהינף אחד או במספר שלבים או מקטעים ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הוא 5 שנים מיום אישור התוכנית.