

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1171479

ברכת מים מנות - נווה זיו

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2024

לאשר את התוכנית

18/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005275740/310>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנון "אספקת מים בציר געתון- תרשיחא" מתוכננת ע"י חב' מקורות בריכת מים נוספת, "בריכת מנות" כאיגום שולט. הנפח הנדרש הינו 5000 מ"ק, ברום +300 מ'. אספקת המים מבריכה זו מיועדת לישובים הסמוכים, מנות ונווה זיו וכן כאיגום אזורי לגליל המערבי.

לצורך יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת "בריכת מנות", תכנית זו מבקשת:

- א. קביעת יעוד קרקע ל-"מתקנים הנדסיים".
- ב. קביעת שימושים, הוראות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ד. הקלה בקו בנין מדרך ראשית מ-50 מ' ל-45 מ' מציר הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בריכת מים מנות - נווה זיו

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

258-1171479

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

2.600 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 מעלה נפתלי

218966 קואורדינאטה X

769520 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית ממוקם בקרבת דרך מס' 89 בקטע הדרך בין נווה זיו למעיליא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

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
18673	מוסדר	חלק		55

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35 / 1</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 2 / 9</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מסמך נופי סביבתי	14: 56 29/10/2024	עמית טל	29/10/2024	63		רקע	איכות הסביבה
לא	חוברת סקר עצים	17: 17 20/11/2023	גדי ברקאי	20/11/2023	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ופיתוח	12: 26 28/10/2024	ישראל מסילטי	28/10/2024	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	תשריט סקר עצים	14: 14 29/10/2024	גדי ברקאי	29/10/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	14: 16 29/10/2024	ליאור בר	29/10/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 25 28/10/2024	ישראל מסילטי	28/10/2024	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת המים לישראל- מחוז חיפה	חיפה	טובים	2	04-8350547	04-8350500	yavidan@mekorot.co.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilati.co.il
מהנדס - יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים יעוץ תכנון וניחול פרויקטים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777	072-7274438	office@or-eng.co.il
אדריכלות נוף ופיתוח	סוקר עצים	גדי ברקאי	85952		נס ציונה	ויצמן	8	08-6326673		office@barkaynof.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	סאמר דיב	102372	יוסף דיב - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	הנמל (1)	53	04-8662350	04-8663954	samer@ydeeb.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	08-8602254	08-8602254	Yoav@halabli.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ- איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין	1	03-7369972	03-7252774	office@amph ibio.co.il

(1) כתובת : ת.ד 33559.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית עבור הקמת בריכת מים "בריכת מנות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת יעוד קרקע ל-"מתקנים הנדסיים".

ב. קביעת שימושים, הוראות ומגבלות בניה.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ד. הקלה בקו בנין מדרג ראישת מ-50 מ' ל-45 מ' מציר הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	100
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	100

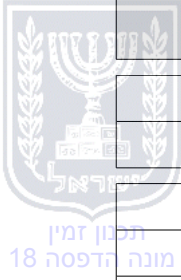
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא יעוד	2,603.9	100
סה"כ	2,603.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	2,603.9	100
סה"כ	2,603.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מתקן לאגירת מים ומתקנים הנדרשים לתפעול האתר ולצרכי אספקה, הולכה וטיוב מים. יותר השימושים הבאים: חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון לרבות גדר, מתקני טיפול במים, כולל מבני הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, ומערכות אספקת מים אחרות והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. המתקן יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים "לפי כל דין". ב. השימוש הינו לצורך מתקנים לאספקת מים וכל שימוש אחר יחשב סטיה ניכרת מהתכנית. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים.
ב	פיתוח סביבתי 1. המבנים באתר לרבות מבני הבקרה והחשמל, צנרת, החזית החמישית (גג הבריכה) והגדר ההיקפית יצבעו בגווני המשתלבים בנוף החקלאי והטבעי המאפיין את אזור שטח התכנית. 2. יתבצע שילוב של צמחייה טבעית ומקומית לאורך הגדר ההיקפית על מנת למזער את המופע הנופי. 3. קווי החשמל במתחם יוטמנו בקרקע או לחלופין יועברו בתוך צנרת ממוגנת מנשיכות בעלי חיים בהתאם לתקני הבטיחות והוראות מהנדסי החשמל.
ג	פיתוח נוף 1. צמצום נצפות הבריכה והמתקנים יבוצע בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות. בתחום זה יבוצע גינון אקסטנסיבי ונטיעות במינים מקומיים, לרבות עצים בוגרים שיועתקו לרצועה זו. 2. גישור הפרשי הגובה בין מפלס הבריכה לקרקע הקיימת יהיו באמצעות פתרונות תמך כגון קירות אבן לקט או מסלעות. יש לדרג קירות תמך כך שגובהם לא יעלה על 3 מ', מפני קרקע קיימים. 3. בדופן הדרומית כלפי כביש 89 הגידור יוצב בחלק הפנימי של רצועת הפיתוח הנופי, כך ששטח הגינון יהיה מוחץ לגדר המתקן. 4. השיקום הנופי יבוצע בד בבד עם הקמת הבריכה, ביצועו יהיה תנאי להפעלת הבריכה.

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	יעוד	
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני				מ"ר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	9	36	750				750	2603.9	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>הקמת מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי רעש (משאבות, חדר חשמל וכו') יאושרו בתיאום עם היחידה הסביבתית הרלוונטית.</p> <p>ככל ויידרש יותקנו אמצעים להפחתת מפגעי הרעש.</p> <p>2. טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבול המגרש.</p> <p>3. מכלי דלק/סולרי, נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני מים ובפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המיכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.</p> <p>4. הנחיות לטיפול במינים פולשים:</p> <p>א. בשלב הליך הרישוי יש לבצע סקר צומח מפורט של הצמחים הפולשים הכולל הגדרת מינים, תיאור מצבם, גודלם ותנאי השטח, לרבות מיפוי שלהם. הסקר יערך על ידי אקולוג או אגרונום מוסמך.</p> <p>ב. על בסיס המידע שיוצג בסקר, יש להכין תכנית טיפול מפורטת לנטרול הפרטים הקיימים בשטח הפרויקט ולמניעת הפצת זרעים/חלקי רבייה מחוץ לקו הכחול של שטח הפרויקט.</p> <p>התכנית תוכן על ידי אקולוג, אגרונום או אדריכל נוף בעל רקע אקולוגי.</p> <p>ג. יש לוודא שרשימת המינים לשיקום נופי לא תכלול מינים פולשים.</p> <p>ד. מניעת זיהום אור - יש להמנע משימוש בתאורה מלאכותית של המתקן.</p> <p>יעשה שימוש בתאורה מלאכותית מסוג CUTOFF. גופי התאורה יופנו לכיוון החצר הפנימית של האתר, תאסר הפניית תאורה לכיוון שטחים פתוחים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <p>1. מיכלי פסולת לסוגיה ימוקמו בשטח התכנית בלבד ובמיכלים סגורים כדי למנוע גישת חיות בר אל האשפה.</p> <p>2. אסורה שריפה או הטמנה בקרקע של פסולת מכל סוג שהוא בתחום התכנית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>מסמכי הבקשה להיתר יכללו:</p> <p>1. נספח ניקוז המפרט פתרונות של ניקוז המתקן לרבות פתרון למניעת וטיפול בגלישת ודליפת מים מהבריכה.</p> <p>2. תכנית הפיתוח הכלולה במסמכי ההיתר תכלול פירוט של מרכיבי הטיפול והשיקום הנופיים בתחום רצועות הנוף בהיקף תחום התכנית.</p> <p>3. תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת אישור רשות המים.</p> <p>4. תנאי בהליך רישוי יהיה קבלת אישור משרד הבריאות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. יש להשתמש ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי.</p> <p>2. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים.</p> <p>3. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית.</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הוראות בזמן בניה

6.6

1. הגישה לאתר תהיה על בסיס המטרות בלבד, ללא פריצת מעברים בשטח הפתוח הסובב.
2. תשתיות ההולכה הקווית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשרות, יוטמנו בקרקע בצמוד לדרכים הקיימות ככל הניתן.
3. מחנה הקבלן ושטחי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית.
4. יש לשקם שטח שנפגע בעת הטמנת קווי תשתית בשטח התכנית ומחוצה לה, בשיטות שימוזערו את הנזקים שנגרמו.

7. ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18