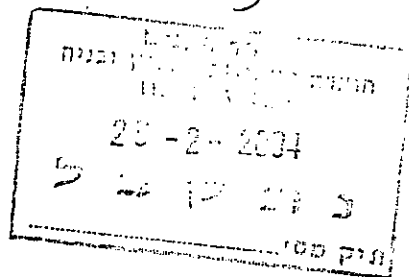


3-4476



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/255

ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מנחת הבונים, מועדון ובי"ס לצניחה חופשית

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי
ישראל

יזם התכנית : מושב הבונים ואייר פרדייב בע"מ

עורך התכנית : דקל אורי, תכנון שדות תעופה בע"מ

תאריך : פברואר 2004

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/255
ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

מנחת הבונים, מועדון ובי"ס לצניחה חופשית

בעל הקרקע : מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי
ישראל

יזם התכנית : מושב הבונים ואייר פרדייב בע"מ

עורך התכנית : דקל אורי, תכנון שדות תעופה בע"מ

תאריך : פברואר 2004

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
תכנית מס' חכ/255

מבוא

מנחת הבונים הוקם בשנת 1961 כמנחת חקלאי לשרות חקלאי הסביבה.

משנת 1992 הופעל מנחת הבונים להשגת ארבע מטרות :

א. כמנחת חקלאי לשרות חקלאי הסביבה.

ב. כמנחת לספורט צניחה חופשית לשרות אזרחי וצבאי.

ג. כמנחת למטוסים ומסוקים המשמשים לכיבוי שרפות באזור הכרמל בשעת חירום.

ד. כמנחת חרום לכוחות הביטחון (צה"ל ומשטרת ישראל).

צה"ל הקצה את שטח ההצנחות הצמוד למנחת כאתר ייחודי מאחר ואין כיום אתר חלופי באזור מרכז וצפון הארץ. גם צה"ל משתמש באתר זה לצניחות חופשיות.

עד כה פעל המנחת בהיתר מינהל התעופה האזרחית אך ללא הסדר סטטוטורי תקין.

תכנון המנחת נעשה על פי הקריטריונים של מינהל התעופה האזרחית.

המנחת מיועד לשמש את ארבע המטרות שהוזכרו לעיל ואין הוא מיועד ללימוד טיס. אורך המסלול ורוחבו מוגבלים לשימוש למטוסים קלים חד ודו-מנועיים.

התכנית תאפשר פיתוח הצניחה החופשית ברמה בינלאומית עבור הקהל הרחב שוחר הספורט האתגרי. בין היתר ישמש האתר כבסיס למפגני ראוה ואירועים שונים.

האתר יהווה מוקד משיכה לפיתוח תיירות בינלאומית לאתר זה בפרט ולישראל בכלל.

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
תכנית מספר חכ/255

הוראות כלליות

- 1.1 שם התכנית - תכנית מתאר מפורטת מס' חכ/255 " מנחת הבונים, מועדון ובי"ס לצניחה חופשית ", ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים (להלן "התכנית").
- 1.2 יוזם התכנית - מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל 30845.
טל': 04-6299500, פקס: 04-6299555
אייר פרדייב בע"מ טל': 04-6391068, פקס: 04-6391301
- 1.3 המקום - צפונית למושב הבונים (בשטחי המושב). מזרחית למסילת הרכבת. מערבית לכביש מס' 2. צפונית לנחל מהר"ל. דרומית לשטחי קיבוץ נוה ים.
נ.צ.מ. ברשת ישראל ישנה E 144000 N 228500
- מחוז - חיפה
נפה - חדרה
- 1.4 השטח הכלול בתכנית:
- 1.4.1 בתחום התכנית הקרקעית: חלק מגוש: 10968,
בחלקי חלקות 20, 21, 22, 23, 24
10988, חלק מחלקה 13
- 1.4.2 בתחום תכנית הגבלות הבניה לגובה ומתחמי רעש מטוסים:
חלק מגושים 10968, 10988, 10991, 10992, 10994, 10995, 11771.
- 1.5 בעל הקרקע: מדינת ישראל
- 1.6 שטח התכנית - 98.280 דונם [בתכנית הקרקעית].
- 1.7 עורך התכנית - דקל אורי, אדריכל, תכנון ש"ת בע"מ, רשיון מס' 09357
רח' בז 3, קיסריה 38900
טל' 04-6260789 פקס: 04-6260788
תאריך - פברואר 2004
- 1.8 מסמכי התכנית
- להלן מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
- 1.8.1 21 דפים של הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
- 1.8.2 תשריט התכנית הכולל:
- 1.8.2.1 מצב קיים/מאושר של תכניות מקומיות קיימות בקני"מ 1:5,000.

1.8.2.2 תשריט מס' 1 – תחום תכנית הגבלות הבניה לגובה על רקע גושים וחלקות בקני"מ 1: 5,000.

1.8.2.3 תשריט מס' 2א' - מצב מוצע קרקעי בקני"מ 1: 2,500.

1.8.2.4 תשריט מס' 2ב' - מצב מוצע קרקעי בקני"מ 1: 1,250.

1.8.2.5 תשריט מס' 3 – תשריט הגבלות הבניה לגובה ומתחמי רעש מטוסים. בקני"מ 1: 5,000.

1.8.3 נספח בינוי מנחה.

1.8.4 נספח חתך לרוחב.

1.8.5 נספח חתך לאורך – הגבלות גובה.

1.8.6 חו"ד סביבתית והשלמות לחו"ד.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1.9 יחס לתכניות אחרות

1.9.1 תכנית זו מהווה שינוי ל:

- תכנית מס' משח/20, מושב הבונים, שיעוד השטח בה הוא חקלאי.

- תכנית מס' חכ/1 - ד', מושב הבונים, שיעוד השטח בה הוא חקלאי.

- תכנית מס' חכ/69 א' שיעוד השטח בה הוא כריה וחציבה.

1.10 מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מנחת הבונים על פי הקריטריונים של מינהל התעופה האזרחית ותקנות הטיס של מדינת ישראל והסדרת ביי"ס לצניחה חופשית.

1.10.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

1.10.2 שמיכת על רמה נאותה של בטיחות הטיסה ועל בטיחות הצניחה.

1.10.3 מזעור ההשפעות הסביבתיות בתחום ההשפעה של המנחת.

1.10.4 הגדרת ייעודי הקרקע ושימושיה וקביעת הוראות בניה לפיתוח והסדרת המערך הפיזי של המנחת, המועדון, ביי"ס לצניחה חופשית ושרותי הקהל הנלווים.

1.10.5 הטלת הגבלות בניה ושימושי קרקע לשמירה על המרחב האווירי ועל דרכי הגישה האוויריות אל המנחת.

1.11 שמירת דינים

תכנית זו באה להוסיף על הגבלות הבניה שהוצאו מכוח תכניות אחרות, מאושרות או מופקדות ואו מכוח חוקים ודינים אחרים ואין בכוונתה לגרוע מהן. מקום אשר חלות עליו הגבלות שונות מכוח תכנית זו, תחול עליו הגבלה החמורה מבין כולן.

2. הגדרות

- גובה במטרים מעל פני הים התיכון (מסומן כמספר ולידו הסימן +).
- גובה המוחלט של הנקודה הגבוהה ביותר שעל פני המסלול (+5 מ').
- חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
- מנחת למטוסים באתר הבונים.
- מפלס רעש יום לילה שנתי ממוצע (Yearly Day - Night Average)
- (Sound Level) המהווה סולם תקני מחייב לקביעת החשיפה לרעש שחישבו נעשה לפי הוראות FAR-150 של מנהל התעופה הפדרלי האמריקאי (FAA) ובעזרת תכנית מחשב (INM).
- מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה. מישור המשמש הגבלת בניה עליונה מתחת לנתיב הטיסה בסמוך למסלול. מישור טרפזי שמוצאו בקצה רצועת המסלול (בסיס המגנליה) והוא נמשך בשיפוע 1:20 כלפי מעלה תוך התרחבות סימטרית. (מסומן בתשריט מס' 3 בצבע שחור דק).
- קו מוצא למגנליה: קו רצוף, הניצב לציד המסלול בשני קצות רצועת המסלול.
- משטחים משופעים משני צידי רצועת המסלול ומשני צידי תחילת המגנליה, בשיפוע 1:4, המשמשים גבול עליון לבניה. (מסומן בתשריט מס' 3 בצבע כתום). בתשריט מסומנים קווים שווי גובה כל 10 מ' בצבע שחור דק.
- קרקע טבעית או מתקן קבוע או נייד, שכולו או חלקו חורג ממישורי בטיחות הטיסה.
- מכשול בודד צר וארוך, כגון: ארובה, תורן, אנטנה, עמוד וכו'.
- רצועת קרקע סלולה המשמשת לנחיתה ולהמראה של כלי טיס.
- נקודת חיתוך בין המשך ציר המסלול ובסיס המגנליה. (מסומן בתשריט מס' 3 במספר בתוך עיגול אדום ולידו גובהו המוחלט) מינהל התעופה האזרחית.
- "גובה מוחלט" -
- "גובה השדה" -
- "החוק" -
- "המנחת" -
- "מ"ל (Ldn)" -
- מגנליה -
- "בסיס המגנליה" -
- "מישורי מעברי" -
- "מכשולי" -
- "מכשול דקיק" -
- "מסלול המראה ונחיתה" -
- "מרכז בסיס - המגנליה" -
- "מת"א" -

השטח הכלוא בין שתי עקומות שוות-רעש המסומנות בתשריט מס' 3.

"מתחם-רעש-מטוסים

מר"מ"

מר"מ 1 - - השטח הכלוא בין עקומות Ldn 65-60, בין קו ירוק לקו כחול.

מר"מ 2 - - השטח הכלוא בתוך עקומות Ldn 65, בתוך הקו הכחול.

מתקן המיועד לטייע לטייס בתהליכי ניווט, בהסעה, המראה וקבלת מידע תעופתי.

"מתקן עזר לנווט - מע"ן"

נקודת ציון של השדה (מסומן בצלב שחור בתוך עיגול אדום).

"נקודת התייחסות"

קו המחבר נקודות בעלות ערכי Ldn שווים. (מסומן בתשריט מס' 3).

"עקומה שוות-רעש"

קו הציר המחלק את המסלול לאורכו לשני חלקים שווים. שטח מוגדר בשדה, המשמש לחניה לכלי טיס, להעלאת נוסעים או להורדתם, להעמסה או לפריקה של טובין ולאחזקה.

"ציר המסלולי"

"רחבת חניה"

שטח קרקע, הכולל את המסלול ושטחי קרקע הצמודים לו ומיועד למזער את הנוקים העלולים להיגרם לכלי הטיס ותכולתו במקרה של יציאתו מהמסלול בתהליך ההסעה, ההמראה או בנחיתה (מסומן בתשריט מס' 3 בקווים כתומים אלכסוניים).

"רצועת המסלולי"

שטח מייצב, צמוד למסלול, למסלול הסעה או לרחבת חניה.

"שוליים"

תדריך לתכנון שימושי קרקע ומבנים, המכיל הוראות מיוחדות לשם השגת הפחתת רעש במבנים הממוקמים במתחמי-רעש מטוסים (מר"מ).

"תדריך לתכנון אקוסטי"

תחזית חשיפה לרעש: (NEF - Noise Exposure Forecast) סולם לקביעת החשיפות לרעש שחישבו נעשה על פי תכנית המחשב INM המבוטאת במספר הנמוך ב - 35 יחידות בקירוב מסולם Ldn. סולם זה מופיע בתכנית רק לצורך מידע כללי. תכנון של מבנה העונה על הוראות התדריך האקוסטי.

"תח"ר"

"תכנון אקוסטי"

טבלת שטחי ייעודי קרקע 3.

מצב מוצע			מצב קיים		
% משטח התכנית	שטח בדונמים	היעוד	% משטח התכנית	שטח בדונמים	היעוד
15.68	15.413	מסלול המראה ונחיתה			
19.57	19.230	שטח לרצועת המסלול			
32.27	31.716	שטח לחקלאות	83.72	82.277	שטח לחקלאות
2.88	2.833	חניה למטוסים	7.64	7.507	שטח לכרייה
2.06	2.020	שטח לבני"ס לצניחה			
1.75	1.718	שטח תפעולי ואחסנת מטוסים וציוד			
3.57	3.505	שטח לחניון			
0.19	0.195	שטח לאספקת דלק			
13.60	13.367	שטח לנחיתת צנחנים			
7.20	7.073	דרך מוצעת			
1.06	1.043	דרך קיימת	8.47	8.329	דרך קיימת
0.17	0.167	נחל	0.17	0.167	נחל
100	98.280	סה"כ	100	98.280	סה"כ

4. תיאור התכנית ורשימת תכליות ושימושים

4.1 גבול התוכנית

גבול התוכנית לצרכי מקרקעי מנחת הבונים, בנייתו ופיתוחו הינו הקו המסומן בכחול עבה בתשריט מצב מוצע מס' 2א.
 גבול התכנית לצרכי הגבלות הבניה לגובה ורעש מטוסים הינו הקו המסומן בכחול עבה בתשריט מצב מוצע מס' 1 ו- 3.
 כיוון המסלול המסומן ($360^\circ = 36$) - ($180^\circ = 18$).

4.2 תיאור המערך הפיזי של המסלולים ורחבות החניה

להלן תיאור מערך המסלולים ורחבות החניה:

4.2.1 מסלול

4.2.1.1 אורך המסלול 801 מ' בין הנקודות 36 (נ.צ. E 143986 N 228043)

ו- 18 (נ.צ. E 144092 N 228838).

4.2.1.2 רוחב המסלול 19 מ' בתוספת שוליים של 2 מ' מכל צד.

4.2.1.3 הגבהים המוחלטים של ספי המסלול הם כדלהלן:

מרכז סף המסלול בקצהו הצפוני (מס' 18 בתשריט מס' 2) - 4+ מ'.

מרכז סף המסלול בקצהו הדרומי (מס' 36 בתשריט מס' 2) - 5+ מ'.

4.2.1.4. למסלול תותקן תאורת מסלול תקנית לטיסות לילה. המסלול תוכנן לטיסות ראייה בלבד. מתקני עזר נוספים לנווט יותקנו על פי הצורך.

4.2.1.5. שעות הפעילות יהיו מאור ראשון ועד 22.00.

4.2.1.6. לא תופעל תאורה אל מחוץ לגבולות התכנית.

4.2.2. רצועת המסלול

רצועת המסלול תהיה ברוחב של לפחות 43 מ' ובאורך 801 מ'.

4.2.3. רחבת חניה למטוסים

4.2.3.1. רחבת החניה ממוקמת מזרחית לקצה המסלול הדרומי.

מידות הרחבה 99 X 31 מ', הרחבה מיועדת למטוסים לשם לשם פריקה וטעינה מהירה של הצנחנים, לשם תדלוק המטוסים ולמתן אחזקה יומית למטוסים. הרחבה מתאימה לשימוש מטוסים עד סדר גודל של 6 - DACH שהוא המטוס הקריטי לתכנון ולפיו חושבו נתוני השדה.

4.2.3.2. מסביב לרחבה תותקן תאורת לילה.

4.3. רשימת התכליות ושימושים

במסגרת ייעודי הקרקע העיקריים שבתחום התוכנית המצוינים לעיל יותרו לבניה שימושים שונים על פי הפרוט הבא:

תכליות ושימושים	ייעוד הקרקע
שטח סלול המיועד להמראות ונחיתות של מטוסים.	שטח למסלול
שטח תקלאי לשימור כנוף פתוח, ללא בניה ונטיעות ושימש לבטיחות טיסה, מסלולי הסעה, שטחי עצירה, מתקני עזר לניווט, מערכות ניקוז, מערכות הנדסיות, קווי תשתית, תאורת מסלול וכל שימוש דומה.	שטח לרצועת מסלול
עמדות חניה למטוסים ומתקני עזר הקשורים בהם ובהפעלתם לרבות מתקני עזר לתדלוק ומערכת תדלוק, מסלול הסעה, תאורה, מתקני שליטה ובקרה, קשר ותקשורת, גדרות, קווי תשתית, מתקנים הנדסיים וכל שימוש דומה.	שטח לחניית מטוסים
גדרות, מתקני בטחון ואבטחה, שטחי גינון, מתקני תשתית ומערכות ניקוז. נחל - ישמש למעבר נחל מהר"ל ותחזוקתו ומעבר לחציית הנחל.	כל תחום התכנית
אחסנה למטוסים ולציוד, הנגר לקיפול מצנחים, מבנים לאספקת שירותים למטוס, לצנחנים ולמשתמשים, מחסנים תפעוליים, חדרי	שטח תפעולי ואחסנת מטוסים

וציוד	תדרוך, מנוחה ושירותים, אירודיום, ולכל שימוש תפעולי ותצוגתי דומה.
שטח לאספקת דלק	מתקני חוות תדלוק, מתקני אחסון וחלוקת דלק, אזור העמסה וחנייה תפעולית.
שטח לחניון	מתקני חניה, אחזקה ופיקוח, חניוני רכב פתוחים. החניון אינו מיועד להפקעה לצרכי ציבור לפי סעיף 188 לחוק התוה"ב.
דרך מוצעת	רצועת הדרך הכוללת בין השאר: נתיבי הנסיעה, שולי הדרך, מתקני הדרך ועל פי סעיף 1 לחוק התוה"ב.
שטח לנחיתת צנחנים	שטח חקלאי לשימור כנוף פתוח. אין להתיר בניה, פיתוח ונטיעות.
שטח לביי"ס לצניחה	כיתות לימוד, חדרי מנוחה, שירותים ומקלחות, מזנון/מסעדה, משרדי הנהלה, חדרי צוותים, חדרי טיפולים, מחסנים, מועדון חברים, חנות למוצרי צניחה וכל שימוש דומה, מתקנים ושטח פתוח לרווחת המשתמשים והמבקרים.

טבלת זכויות ומגבלות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' מגרש	שטח כדונם	מיקום	זכויות בניה מרביות למגרש (כ%)				קווי בנין (מ')
				עיקרי	שרות	סה"כ	תכסית	
שטח לביי"ס לצניחה	7	2.0	מעל הקרקע	25	10	35	35	קדמי 5 צדדי 2 אחורי 2
שטח תפעולי לאחסנת מטוסים וציוד	4	1.7	מעל הקרקע	120	20	140	90	קדמי 0 צדדי 5 אחורי 0
שטח לאספקת דלק	3	0.2	מעל הקרקע	30		30	30	קדמי 1.5 צדדי 1.5 אחורי 1.5
			מתחת לקרקע	20		20	20	

5. הגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה ורעש מטוסים

הגבלות בניה לגובה ורעש מטוסים המסומנות כמפורט בתשריט מס' 3 לתוכנית זו כדלהלן:

5.1 גבול התוכנית

גבול התוכנית לצורך הגבלות בניה לגובה ורעש מטוסים הינו הקו המסומן בקו כחול עבה בתשריט מספר 3.

5.2 הגבלות בניה לגובה

ההוראות לגובה המרבי המותר לבניה בתחום התוכנית שבתשריט מספר 2 הינן:

5.2.1 בתחום רצועת המסלול

5.2.1.1 שטח רצועת המסלול ברוחב של 43 מ' (21.5 מ' מכל צד של

ציר המסלול) יהיה פנוי מכל מכשול ו/או מכשול דקיק למעט מתקני עזר לניווט.

5.2.1.2 אורך רצועת המסלול 801 מ'.

5.2.2 בתחום המגנליה

- 5.2.2.1 המגנליה הדרומי באורך כולל של 1000 מ'. רוחב בסיסו 43 מ' ורוחבו הסופי 243 מ' בפתיחה של 10%, בשיפוע 1:20 עד לגובה +55 מ'.
- המגנליה הצפוני באורך כולל של 1020 מ'. רוחב בסיסו 43 מ' ורוחבו הסופי 247 מ' בפתיחה של 10%, בשיפוע 1:20 עד לגובה +55 מ'.
- 5.2.2.2 בתחום המגנליה לא יעלה גובה הבניה המרבי על הגובה המוחלט המתקבל מהמישורים המוגדרים, ונמדד לאורך המשך ציר המסלול. גובה נקודה על קו הניצב להמשך הציר כגובה נקודת הצטלבות קו זה עם הציר.
- 5.2.2.3 גובה הבניה המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.2.2 אולם פחות 15 מ'.
- 5.2.2.4 הגובה המרבי המותר לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.2.2 אולם פחות 5 מ'.
- 5.2.2.5 הגובה המרבי המותר לגבי מסילות ברזל יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.2.2 אולם פחות 7 מ'.

5.2.3 בתחום מישור המעבר

- 5.2.3.1 שיפוע מישור המעבר הוא 1:4 עד גובה 50 מ' מעל פני גובה השדה.
- 5.2.3.2 בתחום זה לא יעלה גובה הבניה המרבי על הגובה המוחלט של נקודת הצטלבות בין ציר המסלול עם קו הניצב אליו מנקודה מסוימת, בתוספת של 1 מ' גובה לכל 4 מ' מרחק אופקי, הנמדד מקו רצועת המסלול או המגנליה.
- 5.2.3.3 גובה הבניה המרבי המותר לגבי מכשולים דקיקים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.3.2 אולם פחות 15 מ'.
- 5.2.3.4 גובה הבניה המרבי לגבי כבישים ודרכים יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.3.2 אולם פחות 5 מ'.
- 5.2.3.5 הגובה המרבי המותר לגבי מסילות ברזל יהיה כמו הגובה שנקבע בסעיף 5.2.3.2 אולם פחות 7 מ'.
- 5.2.4 כל האמור לעיל אינו חל על מע"ן (מתקני עזר לניווט). מיקומם והתקנתם יבוצעו עפ"י התקן הרלבנטי לכל מיתקן נפרד.

6. הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים

6.1. בשימושי הקרקע הקיימים ובייעודים המתוכננים אין הגבלות על שימושי קרקע מהיבטי רעש מטוסים.

6.2. תחום ההגבלות וסימונם בתשריט

6.2.1. בהתאם לעקומות הרעש המסומנות בתשריט מס' 3 מוגדרים שני מתחמים לפי מידת חשיפותם לרעש מטוסים כדלקמן:

שם	מי"ל Ldn	תח"ר	הסימון
שם מתחם החשיפות	ב- dB(A)	ב- EPNdB	הסימון בתמונת הרעש
מתחם רעש מטוסים מס' 1 (מר"מ 1)	60-65	25-30	בין קו ירוק לבין קו כחול
מתחם רעש מטוסים מס' 2 (מר"מ 2)	65-70	30-35	בתוך תחום הקו הכחול

6.2. סיווג שימושי קרקע

שימושי הקרקע שיפורטו להלן מחולקים ל - 3 קבוצות על פי מידת רגישותם לרעש מטוסים.

6.2.1. שימושי קרקע - קבוצה א' (שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש)

6.2.1.1. מבני קבע לכל סוגיהם: בבניה צמודת קרקע או בבתי קומות, בבניה קשיחה ובבניה קלה.

6.2.1.2. מבני ציבור המשמשים לשהייה ממושכת, כגון: בתי אבות, בתי החלמה, בתי חולים.

6.2.1.3. מבנים המשמשים לפעילות המחייבת שקט ושימוש בשטחים פתוחים, כגון: בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום.

6.2.1.4. בתי תפילה.

6.2.1.5. מתקנים ומבנים פתוחים המשמשים לבידור ולתרבות כגון: אמפיתיאטרונים או קונכיות אקוסטיות למופעים בשטחים פתוחים.

6.2.2. שימושי קרקע - קבוצה ב' (שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש)

6.2.2.1. מבנים כגון: מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות.

- 6.2.2.2. משרדים ושירותי משרדיים, תעשיות מדויקות שאינן יוצרות רעש, כגון: אלקטרוניקה, אופטיקה, צילום, הרכבה או תיקון מכשור מדעי, בקרה ומדידה, שעונים.
- 6.2.2.3. מסחר קמעונאי (למעט חומרי בניה וחקלאות), כגון: מכונות, ציוד וכלי עבודה, ריהוט, בדים, בגדים, ספרים.
- 6.2.2.4. מסעדות ומזנונים.
- 6.2.2.5. שוקן ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניוני מחנאות, מתקני ספורט ונופש, אצטדיונים ומתקני ספורט לצופים, גני שעשועים.
- 6.2.2.6. חקלאות של בעלי חיים או גני חיות.
- 6.2.3. שימושי קרקע - קבוצה ג' (שימושים בעלי רגישות נמוכה לרעש)
- 6.2.3.1. מסחר סיטונאי.
- 6.2.3.2. מסחר קמעונאי לחומרי בניה וחקלאות.
- 6.2.3.3. תעשייה ומלאכה הכרוכים בפעילות רועשת, כגון: עיבוד מתכת, עץ וריהוט, אבו, טכסטיל וביגוד, תעשיית מזון, נייר ודפוס, תעשייה כימית ופטרוכימית, בתי זיקוק, פלסטיק, זכוכית, חימר, חלקי בניין ואביזרי בניין.
- 6.2.3.4. מתקני תחבורה יבשתית וימית כגון: כבישים, חניונים, מסילות, מעגנות.
- 6.2.3.5. מתקני תשתית לייצור חשמל, אספקת מים ותקשורת.
- 6.2.3.6. חקלאות, כרייה וייעור, דיג וספורט מים.
- 6.2.3.7. מבנים או מתקנים הקשורים להפעלת שדה תעופה או מתקנים תעשייתיים הקשורים לתעופה.

6.3. בניה אקוסטית

תכנון ובניה עבור שימוש כלשהו הנעשים תוך נקיטת אמצעים שונים להפחתת הרעש החודר מחוץ למבנה אל תוכו. האמצעים הינם בתכנון אופי הבינוני, מנח הבניינים, כיוון וגודל הפתחים, סוג החומרים, פרטי הבניין וכד'. הבניה האקוסטית תעשה על-פי התדריך לתכנון אקוסטי של תמ"א/15, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. במקרה בו נדרשת בניה אקוסטית, לא יינתן היתר בניה אלא למבנה שייבנה בבניה אקוסטית.

התדריך כולל פירוט הדרישות המחייבות להפחתת רעש והאמצעים להשגתן עבור כל סוג שימוש, בהתאם למתחמי הרעש (ראה תדריך אקוסטי בת.מ.א.15).

6.4 הגבלות תכנון ובניה בתחום התכנית למתחמי רעש מטוסים
ההוראות דלהלן המחייבות בניה אקוסטית, יחולו גם על שימושי קרקע שנקבעו
בתכנית שנתאשרה קודם לאישור תכנית זו, ובמידה שלא נקבעו בה קודם לכן.

6.4.1 במר"מ 1 (Ldn 60-65, 25-30 תח"ר)

6.4.1.1 תכנית המייעדת שטחים **ביעוד חדש או מאושר** לשימושי קרקע
מקבוצה א' ומתת קבוצה ב' - 1) תאושר כשהיא כוללת הוראות
לבניה אקוסטית.

6.4.1.2 ניתן להתיר בניה לשימושי קרקע מקבוצה א' ומתת קבוצה ב' - 1)
בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית (בניה על פי דרשות התדריך
האקוסטי).

תוספת למבנה שאינה עולה על שליש מגודל המבנה פטורה
מדרישה לבניה אקוסטית.

6.4.2 במר"מ 2 (Ldn 65-70, 30-35 תח"ר)

6.4.2.1 לא תאושר תכנית הכוללת תכנון ליעוד חדש לשימושי קרקע
מקבוצה א'.

6.4.2.2 לא תאושר תכנית הכוללת תכנון ליעוד מאושר לשימושי קרקע
מקבוצה א'.

6.4.2.3 לא יינתן היתר בניה לשימושי קרקע מקבוצה א'.

6.4.2.4 היתר לתוספת בניה לבנין קיים עבור שימושי קרקע מקבוצה א'
יינתן רק בתנאי שתבוצע כבניה אקוסטית.

6.4.2.5 תכנית המייעדת שטחים לשימושי קרקע מקבוצה ב' תאושר
כשהיא כוללת הוראות לבניה אקוסטית.

6.4.2.6 היתר בניה לשימושי קרקע מקבוצה ב' יינתן בתנאי שתבוצע
כבניה אקוסטית.

6.4.2.7 מוסד תכנון רשאי לפנות במקרים מיוחדים, על פי שיקול דעתו אל
מנהל התעופה האזרחית, בפניה מנומקת, כדי לקבל את אישורו
במגבלות ובתנאים שייקבעו על ידו.

6.4.3 שימושים שהוראות אלו אינן חלות עליהם:

הוראות פרק זה לא יחולו על מבנים שבני אדם אינם שוהים בהם ועל
שימושים חקלאיים, למעט גידול בעלי חיים.

6.4.4 תכנון ובניה במתחמי החשיפה לרעש מטוסים - ריכוז ההגבלות

בטבלה שלהלן מרוכזות ההוראות בדבר השימוש באמצעים, בתחומי
התכנון והבניה בסביבת המנחת, למניעת ולהפחתה של השפעות

סביבתיות.

ההוראות מותאמות למתחמי החשיפה לרעש (מר"מ) כפי שהוגדרו בפרק זה לסיווג שימושי הקרקע, על פי קבוצות הרגישות לרעש.

6.4.5 הגדרות

בניה אקוסטית - בניה על-פי התדריך האקוסטי (כאמור בסעיף 6.3).

איסור - איסור קביעתו של שימוש הקרקע הנדון בתחום האמור או איסור מתן היתר למבנה הכלול בתחום שימוש הקרקע.

איסור* - כמו "איסור", אך במקרים מיוחדים רשאי מוסד התכנון לפנות למנהל התעופה האזרחית בפניה מנומקת.

6.4.6 טבלת ריכוז הגבלות והוראות בניה ושימושי קרקע לפי מתחמי חשיפה

לרעש מטוסים ביחידות Ldn ותח"ר לפי קבוצת רגישות לרעש

תוצר ההליך התכנוני				קבוצת שימושי קרקע לפי רגישותם לרעש	מתחם חשיפה ביחידות Ldn (תח"ר)
תוספת בניה למבנה קיים מחייבת	היתר בניה מחייב	תכנית לייעוד מאושר מחייבת	תכנית לייעוד חדש מחייבת		
בניה אקוסטית אס גודלה עולה על 1/3 משטח המבנה הקיים	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	קב' א' - גבוהה	מר"מ 1 60-65 (25-) (30)
בניה אקוסטית	*איסור	*איסור	איסור	קב' א' - גבוהה	מר"מ 2
	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	קב' ב' - בינונית	65-70 (30-35)

7. המערך הסביבתי

7.1 תבנית התפעול

תבנית התפעול של ההמראות והנחיתות ייעשו, רוב הזמן, מדרום לצפון, כלומר; ההמראות והנחיתות ייעשו על מסלול 36.

במקרים בהם תישוב רוח בעל מרכיב דרומי ימריאו וינחתו על מסלול 18 (בכוון ההפוך).

במקרה שתישוב רוח בעוצמה נמוכה, מה שיקרה בדרך כלל בשעות הבוקר או כאשר נושבת רוח צולבת, יבוצעו ההמראות לכוון צפון והנחיתות לכיוון דרום. הכוון המומלץ לביצוע הקפות הוא מערבית למסלול, כלומר כאשר המסלול בשימוש

יהיה. 36 תבוצענה הקפות שמאליות וכאשר המסלול בשימוש יהיה 18 תבוצענה הקפות ימניות.

7.2. הגבלות טיסה

נוהלי הטיסה המחייבים יהיו ע"פ הקבוע בפמ"ת (פרסומי מידע תעופתי) לפי חוק הטיס, ובין היתר בהתייחס לנושאים הבאים:

7.2.1. הבטחת בטיחות הטיסה עקב הקרבה למסילת הברזל, הן לגבי המסלול הקיים והן לגבי המסלול החדש.

7.2.2. נושאי איכה"ס יהיו בהתאם לדרישות המשרד לאיכה"ס בין היתר בהתייחס למרחק הטיסה המזערי ממושב האנפות, מפת נתיבי המראה, טיפוס, הקפה, הצנחה, הנמכה ותובלה. המשרד לאיכה"ס יפנה למנהל התעופה האזרחית לשם הטמעת הדרישות בפמ"ת.

7.2.3. המלצות מת"א לנושא תבנית התפעול המועדפת למניעת השפעות רעש על ישובים.

7.2.4. מניעת סכנת ציפורים לתעופה: מפעיל המנחת, בהתייעצות עם מת"א, ינקוט בצעדים שייקבעו בהתייעצות, באם ימצא על ידו או ע"י מפקחי מת"א שיש ריכוזי ציפורים המסכנים את הפעילות במנחת.

7.2.5. נתיבי הטיסה במנחת ובסביבתו יבוצעו בהתאם לדו"ח הסביבתי ובכפוף לתקנות הטיס.

7.2.6. יחול איסור טיסה מעל מושב צרופה מתחת לגובה 10000 רגל בכל ימות השבוע

8. הוראות סביבתיות

8.1. מניעת מפגעי רעש מהפעלת השדה

8.1.1. שימושי ועודי הקרקע באזור התכנית, הכלולים במפת קווי התח"ר (תשריט מס' 3) יעמדו בהנחיות "הוראות והגבלות בתכנון, בבניה ובשימושי קרקע במתחמי רעש מטוסים" כפי שהם מופיעים בסעיף 6 דלעיל והתדריך האקוסטי בתמ"א/15.

8.1.2. ניתן יהיה לשנות את תמהיל המטוסים בהתאם לשינויים ולהתפתחויות טכנולוגיות ובלבד ששך כל הרעש לא יעבור את קווי התח"ר המוצגים במפת קווי התח"ר (תשריט מס' 3), ואת מפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשי"ן 1990.

8.1.3. שינוי במפת קווי התח"ר יוכל להיעשות רק בתכנית חדשה.

8.1.4. רמת הרעש המותרת תהיה בכפוף לכל דין.

8.2. קרינה

היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרו-מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת, ובאישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה.

8.3. איחסון דלקים וחמ"ס

8.3.1. מכלי הדלק יוקמו על-פי התקן:

API Standard 650-Welded Steel Tanks for Oil Storage.

8.3.2. כל מיכל דלק יוצב בתוך מאצרה, שנפחה לא יקטן מ- 110% מנפח המכל. איטום המאצרות יעשה על-פי הנחיות רשויות הסביבה.

8.3.3. משטח התדלוק ומשטח פריקת מכליות הדלק יהיו עשויים בטון במידות של לפחות 10X5 מ' עם ציפוי עמיד לדלקים. המשטח ינוקז לתעלות המכוסות שבכות ומשם ינוקז בדלק למפריד דלקים ומשם למערכת הביוב.

8.3.4. מיכל אחסון דלק תת קרקעי יהיה בעל דופן כפולה ויצויד במכשור להתרעה בפני מילוי יתר של המיכל ונוכחות מים או דלק בחלל בין שתי דפנות המיכל.

8.3.5. תבוצענה בדיקות אטימות למיכלי הדלק בפרקי זמן מוגדרים – לפחות אחת ל- 5 שנים.

8.3.6. צנרת דלק טמונה תהיה בעלת דפנות כפולים, תוגן נגד קורוזיה ע"י מעטפת חיצונית וע"י הגנה קתודית. הצנרת תזוהה באמצעי שילוט ו/או גידור מתאים על פני הקרקע, להתרעה בפני פגיעת כלי צמ"ח בשוגג. יש לצייד צנרת-אן במכשיר להתראה בפני נוכחות דלק בחלל שבין שתי הדפנות.

8.3.7. הקמת מערכת תדלוק תת-קרקעית ישירה למטוסים, באם תבוקש, תעשה ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הבקשה להיתר בניה תכלול פירוט ואמצעים למניעת זיהום אפשרי של מי תהום, מים עיליים וצנרת אספקת המים אשר מקורו באחסון ושינוע של דלקים.

8.3.8. בשלב הוצאת היתרי בניה למערכת התדלוק ייקבעו האמצעים למישוב אידי דלק על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

8.3.9. לעת הפעלת המנחת יוכן מסמך של "נוהלי בקרה וטיפול בדליפות דלק" באישור המשרד לאיכות הסביבה.

8.3.10. לא תותר אחסנת חומרי ריסוס חקלאיים.

- 8.3.11. מתן היתרי הבניה בכל הקשור לתדלוק, לאחסון דלקים וחמ"ס יהיו באישור איגוד ערים לאיכה"ס או המשרד לאיכה"ס.
- 8.3.12. תנאי להיתר בניה בכל הקשור לתדלוק, לאחסון דלקים וחמ"ס יהיה בדיקת הקרקע מסביב למיכלי הדלק הקיימים, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך – פינוי הקרקע המזוהמת לאתר מאושר.
- 8.4. מניעת זיהום מים וקרקע
- 8.4.1. נגר שיוצר בנקודות סיכון לדליפות במערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שומנים למערכת הניקוז.
- 8.4.2. תובטח קליטת שפכי המנחת במתקן ביוב, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכה"ס.
- 8.4.3. היתרי הבניה יהיו באישור איגוד ערים לאיכה"ס או המשרד לאיכה"ס בכל הקשור למניעת זיהום מים וקרקע.
- 8.4.4. הבקשה להיתר בניה תכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום עפ"י תקנות המים (למניעת זיהום מים – תחנת דלק) התשנ"ז 1997, ותוגש לאישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- 8.5. הוראות לשלב הבניה
- 8.5.1. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים 1979 (רעש מצויד בנייה).
- 8.5.2. במהלך הבניה יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם את משך זמן הרעש.
- 8.5.3. עודפי העפר ופסולת הבנייה יאוכסנו בזמן עבודות הבניה בשטח התכנית.
- 8.5.4. עודפי עפר ופסולת בניה יפנו לאתר מוכרז, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה מחוז חיפה.
- 8.6. הוראות להכנת נספחי ביצוע כתנאי להיתרי בניה והוראות בדבר תכניות פיתוח ושיקום
- 8.6.1. תוכן תכנית מפורטת לפיתוח ושיקום נופי שתצורף להיתר הבניה ותאושר ע"י המשרד לאיכה"ס. התכנית תכלול את פירוט עבודות העפר, הטיפול במדרונות וברכס הכורכר שבתחום התכנית, שיקום כלל השטח, כיסוי וגינון החפירות וסילוק עודפי עפר ובולדרים. כמו כן תציע התכנית אמצעים להקטנת ההשפעה נופית של המבנים והמתקנים המתוכננים.
- 8.6.2. ערכי טבע ונוף : לעת התכנון המפורט רכס הכורכר שבתחום התכנית יטופל על פי הערכיות הטבעית והנופית שלו.

8.6.3 לעת מתן היתר בניה ייקבעו אמצעים לצמצום ריכוזי האבק מפעולות הבניה.

8.6.4 תכניות הפיתוח והשיקום הנופי תיערכנה ע"י אדריכל נוף.

8.7 גינון

8.7.1 שטחים שאינם אמורים להיבנות יסומנו מראש ותכניתם לא תיפגע.

8.7.2 הגינון באזור המבנים יהיה גינון אקולוגי, שישמר במידה מכסימלית את הצומח הטבעי של הרכס, ע"י: שימוש מצומצם בהשקיה, תוספת של אדמה מקומית בלבד, הימנעות מהכנסה של צמחים בעלי נטייה להתפשטות בלתי מבוקרת, והעדפה של שימוש בצמחים מקומיים.

8.7.3 הצמחייה הקיימת בשולי התכנית תישאר במצבה הטבעי.

8.7.4 לא תינטע שום צמחיה בצידי המסלול למעט דשא.

9. שלבי ביצוע

9.1.1 בהעדר שינוי בתוואי המסילה או בטכנולוגיות ההפעלה של הרכבת ובהעדר דרישת של מת"א, יותר שימוש במסלול הקיים במגבלות הבטיחות המתחייבות.

9.1.2 עם שינוי בתוואי המסילה או בטכנולוגיות ההפעלה של הרכבת המחייב מבחינה בטיחותית העתקת המסלול בהתאם לבקשת רנ"ר ואישור מנהל התעופה האזרחית, יועתק המסלול לתוואי המוצע בתכנית.

9.1.3 רכבת ישראל מחויבת להודיע לזים התכנית ולמת"א במועד שלא יפחת משנה מראש על השינויים האמורים.

9.1.4 המסלול הקיים ייועד לביטול ולהריסה ויופעל עד להפעלת המסלול המתוכנן מחדש.

10. הוראות בדבר פיתוח ובינוי

10.1 בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שידרש, על רקע תכנית מדידה מעודכנת, יסומנו שטחי גינון וחנייה, מיקום מכלי אשפה, כניסות למערכת תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.

10.2 בשטח ביה"ס לצניחה ייקבעו שטחים לגינון ושטח פתוח לרווחת הציבור.

10.3 עבודות הבניה, הפיתוח והשיקום הנופי ייעשו ע"פי התכנית שצורפה להיתר הבניה, כאמור בסעיף 8.6 דלעיל וילוו ע"י אדריכל נוף.

10.4. בינוי

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה – יעמדו בהגבלות הבניה של המסלול. התכנון ילווה ע"י אדריכל נוף.

10.5. תנאים נוספים למתן היתרי בניה

10.5.1. היתרי בניה יוצאו ע"י תכנית זו ובתאום עם מינהל התעופה האזרחית.

10.5.2. בקשה להיתר בניה למערכת דלק ותדלוק תהיה טעונה אישור משרד העבודה לנושא הבטיחות ממכלי הדלק והתדלוק.

10.5.3. היתר בניה יהיה טעון אישור רשות הניקוז.

10.5.4. היתר בניה יהיה טעון אישור תכנית הביוב ע"י משרד לאיכה"ס.

11. הקלות ושימושים חורגים

הקלות ושימושים חורגים לא יינתנו ע"י הועדה המקומית אלא לאחר קבלת אישור מאת מנהל תעופה אזרחית.

12. קווי בנין מציר הרכבת

עפ"י התשריט ובהתאם להקלות שניתנו ע"י המועצה הארצית והועדה המחוזית חיפה מתמ"א/23 בהתאם לסעיף 7.4 ו-9.2 בתמ"א, כדלהלן:
47 מ' מציר הרכבת למסלול הקיים, 75 מ' למסלול החדש המוצע, 105 מ' לחניון, 110 מ' לחניית המטוסים, 60 – 120 מ' לדרך הגישה.

13. דרכים

הכבישים יפותחו בשילוב עם גינון תאורה ושילוט.

14. חנייה ציבורית

החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי.

15. הגנה אזרחית

באם יידרשו ייבנו מקלטים בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

16. אנטנות טלוויזיה טלפונים ורדיו

כל האמור להלן בהתאם לגובה המותר ולפי הגבלות הבניה של המסלול ובהתאם לבדיקת אלקטרומגנטיות.

16.1. תותר התקנת אנטנות באישור מהנדס הועדה.

16.2. אנטנות לשימוש אזורי (כגון אנטנות לתחנות בסיס סלולריות) הן בבחינת מתקן הנדסי ונדרש היתר בנייה להקמתן.

16.3. הקמת כל תורן חייב באישור מנהל התעופה האזרחית.

שילוט 17.

17.1. כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה.

17.2. תנאי למתן היתר הבנייה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.
אין למקם שילוט לגובה העולה על גובה גג הבניין.

קולטי שמש על הגג 18.

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ובתנאי שהופיעו בבקשה להיתר הבניה לצורך אישור מנהל התעופה.

מערכות תשתית 19.

כל מערכות התשתית יונחו לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לכך ויהיו תת-קרקעיות.

חשמל 19.1.

19.1.1. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל לישראל או ממקור כוח עצמאי (גנראטור). הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבור מרשת חב' חשמל יהיה תת-קרקעי.

19.1.2. רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית. החיבור מרשת החשמל למנחת יהיה תת קרקעי, פרט לקווים בתחום המחצבה עד לקואורדינאטה 144.

תשתיות חשמל 19.1.3.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז חיפה.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבוד חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז צפון לאחר קבלת הסכמתה.

מיס 19.2

אספקת המים תהיה מתואמת עם תכניות התשתית.

ניקוז 19.3

פיתוח השטח יעשה באופן שישלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך מניעת כניסת מי גשם למערכת הביוב.

מחצבות 19.4

מת"א מסכים להפעלת המנחת תוך ידיעה על קיומה של מחצבה פעילה סמוכה שהכרייה בה אינה פוגעת בבטיחות הטיסה.

ביוב 19.5

השפכים מתחום התכנית יחוברו בסניקה למערכת הביוב האזורית דרך קו הביוב של מושב הבונים. ביצוע ההתחברות עם המערכת האזורית תתואם עם מושב הבונים. מיקום תחנת השאיבה בתחום התכנית ייקח בחשבון את הצורך לקלוט את הקולחים ממפריד הדלקים. בתחנת השאיבה יותקנו משאבה רזרבית ומערכת התראה שתחזיר למוקד מאויש. בשלב התכנון המפורט של מערכת הביוב תיבדק האפשרות להצמיד את הצינור החוצה את נחל מהר"ל למעבר לרכב ממונע על אותו תוואי.

עתיקות 19.6

19.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

19.6.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

19.6.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות 1978 וחוק רשות העתיקות 1987, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

19.6.4. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה, חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

19.7. **סילוק אשפה**

סילוק האשפה יעשה באחריות המועצה האזורית חוף הכרמל.

20. **חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

21. **הפקעות לצורכי ציבור**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור ע"פ ~~חוק התכנון והבניה~~ ~~188~~ ~~לחוק התכנון והבניה ותכנון ז'~~ ~~אין לה~~ ~~התנגדות~~ ~~לכניסה~~ ~~להגות~~ ~~שה~~ ~~תהיה~~ ~~מתחייבת~~ ~~עם~~

החברה לרשמת המקומות לפני ונהלו חמ"י או שירות המקומות תפקיע את צווי השימוש והגות כל זכות ליתן התכנית או י"פ בעל עסקי י"פ ש"פ התכנית כפי ש"פ או י"פ זה השטח ונחתם ע"י הסכם חתימה בניה, ואין התכנית זו ב"ה ב"פ הסכמת כל בעל זכות ב"פ אחרון /או כל רשות מוסמכת. לפי כל דמות ונסיי כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם בעלת או יוצרת על ידיו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין צורך להגות על התכנית חסרת או חלקית בקיום הסכם כאמור /או ויתור על זכויותיו בשלל כלל התכנית או מי שרכש מאתו על פני זכויות כלשהן ב"פ /או כל כל זכות אחרת המועדת לנו מכה הסכם כאמור תפסי כל דין. סגן התכנון יצאנת אך ורק במקרה מבוטל תכנית.

משרד הפנים מחוז חיפה
והחוקה ~~ה~~
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 255/כ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.1.04 לאשר את התכנית.

חתימות 22

י"ר הועדה המחוזית

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
שי/רצ"ב
מתכנן, מ"ר תכנון
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 23 9 2004

מ.מ.ס. ח.ל.ש.מ.ס.ל.מ.מ.מ.
מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.מ.
סגן התכנון

ועל אף ~~ה~~
הכנון מבוטל ושטח ב"פ

המזכיר

ועדה מקומית

מגישי התוכנית

בעל הקרקע

הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר
חוף הכרמל

תכנית ~~מס' ח.ל.ש.מ.ס.ל.מ.מ.מ.~~ 255/כ

הועדה לועדה המחוזית לבניה ותכנון ~~עם~~
עם הסלצה להפקדה.

בישיבה מס' 200002 מיום 25.02.02

סגן ראש הועדה י"ר ראש הועדה

איו"ר ~~מ~~
הבניה 30884

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף כרמל

תכנית ~~מס' ח.ל.ש.מ.ס.ל.מ.מ.מ.~~ 255/כ

הועדה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
עם הסלצה למתן חוקף

מנהרס הועדה ישב ראש הועדה

הועדה על הפקדת תכנית מס. 255/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224

מיום 14.09.02

-21-

הועדה על אישור תכנית מס. 255/כ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5283

מיום 22.3.04