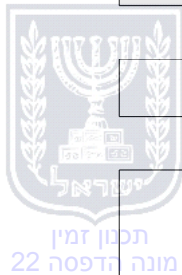


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0552323

דרך גישה למתקן מקורות מצר-שער מנשה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/06/2018

לאשר את התוכנית

01/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תחנת מקורות "מצר" הוקמה מתוקף תוכנית מפעל המים הארצי וחוק המים. דרך הגישה אל התחנה כיום, מתבססת על כניסה דרך שער בית החולים שער מנשה. במסגרת עבודות השדרוג שבוצעו לכביש 574, אושרה ע"י נת"י ומת"י הסדרה תנועתית מכביש 574 לכיוון התחנה, הסדרה כאמור בוצעה גם בפועל לאור חשיבותה האסטרטגית של התחנה והצורך להגיע לתחנה 24 שעות ביממה, 7 ימים בשבוע. ביום 27.02.2018 התכנית קיבלה הקלה מהמועצה הארצית לנושא תמ"א 3 וכן אושרה לפי התוספת הראשונה לחוק לנושא קרקע חקלאית. התכנית כוללת סימון זיקת הנאה למעבר ברכב בייעוד קרקע חקלאית ומגורים וכן קביעת התנאים לסלילת הדרך. תכנית זאת באה להסדיר דרך גישה קבועה, סטטוטורית ובלתי מותנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

דרך גישה למתקן מקורות מצר-שער מנשה

351-0552323

מספר התכנית

1.428 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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 מנשה-אלונה

202091 קואורדינאטה X

706002 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מוסד שער מנשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: שער מנשה

נפה חדרה

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
8785	מוסדר	חלק		2-3

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/1987		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 30 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 30
27/07/1997	4686	4548	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 241 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 241
23/06/2008	3539	5822	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1311/ מ/ 348 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1311 / חד/ 1330 / מ/ 348
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי ינון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי ינון		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1000	1	07/06/2018	נירית ברוד	07/06/2018	נספח ניקוז -תשריט	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	04/07/2017	אלונה שאשקוב	04/07/2017	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/07/2017	אלעד אילון	12/09/2017	נספח תנועה	לא
ניקוז	מנחה		7	07/06/2018	נירית ברוד	07/06/2018	חוברת נספח ניקוז	לא

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 - חבל הירדן	נצרת עילית	(1)		04-6500592		tmerav@me korot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגישים עפ"י סעיף 61. א (ב) (ב 2), כתובת: צומת המוביל ת.ד 610.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת המים לישראל - חבל הירדן	נהריה	(1)		04-6500592		tmerav@mekorot.co .il

(1) כתובת: צומת המוביל ת.ד 610.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	03-9533333		a- tzafon@land.gov.il
חוכר				מקורות חברת המים לישראל - חבל הירדן	נצרת עילית	(2)		04-6500592		tmerav@mekorot.co .il

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה

ת.ד 580 קומות 3-8, LL, L

נצרת עילית 1766401.

(2) כתובת: צומת המוביל ת.ד 610.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי ינון		ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000		aviad@yenon.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלעד אילון	24638545	ינון - תכנון יעוץ ומחקר בע"מ	טירת כרמל	יזומה	4	03-7166630		
יועצת ניקוז	יועץ	נרית ברוד		ינון - תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569000	04-8569010	nirit@yenon.co.il
מודדת מוסמכת	מודד	אלונה שאשקוב	1373	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזומה	4	04-8569047		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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 תוואי דרך גישה למתקן תחנת מצר של מפעל המים הארצי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סימון זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית ובייעוד מגורים
2. קביעת תנאים להיתר בניה /עבודות לצורך הקמת דרך הגישה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12
קרקע חקלאית	11

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	12
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	11
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	12
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	11

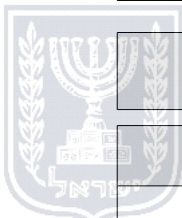
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	1,422	99.58
שטח מגורי עובדים	6	0.42
סה"כ	1,428	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1.95	0.14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.86	1,422.61	קרקע חקלאית
100	1,424.56	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



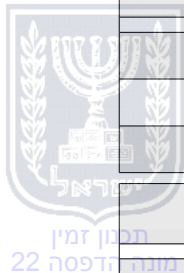
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אסורה הבניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ותשתיות</li> <li>2. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט</li> <li>3. תותר העברת תשתיות</li> <li>4. הדרך תוגדר כדרך פרטית המשרתת את בעליה בלבד</li> <li>5. הקמת ואחזקת הדרך תהיה באחריות בעלי הזכויות בקרקע והדרך אינה מיועדת להפקעה</li> <li>6. רוחב המיסעה בין הצומת עם דרך 574 לרחבת הסיבוב לא יעלה על 6 מ'</li> </ol>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים למתן היתר בניה או ביצוע עבודות.

1. בהיתר בניה או לעת ביצוע עבודות הדרך יש לתאם את העבודה עם חברת נתיבי ישראל
2. בכל בקשה להיתר ו/או תשתיות/ או ביצוע עבודות, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי לאתר מוסדר המאושר ע"פ כל דין.
3. מתן היתרי בניה/ או ביצוע עבודות יותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות תכנון זמין מונה הדפסה 22 התמרור.
4. חיבור הדרך המוצעת לדרך האזורית יתאפשר בפניות ימניות בלבד, גם בהסדרי התנועה העתידיים לאחר הרחבת הדרך האזורית.
5. שטחי התארגנות: בהיתר הבניה/ ביצוע הדרך/או ביצוע עבודות, יוצגו שטחי ההתארגנות, ככל שידרשו, מצפון לדרך המוצעת.
6. תאורה: בהיתר הבניה/ ביצוע הדרך/או ביצוע עבודות, לעת התקנת התאורה, ככל שתידרש, יבוצע תיאום מול רט"ג.

**6.2**

**חשמל**

- א. כללי: הנתונים המפורטים להלן מהווים תנאים מחייבים של חברת החשמל למתן היתר בנייה ולאספקת חשמל למבנה שיבנה. הנתונים מתייחסים למגבלות שימוש ולמרחקי בנייה מותרים מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ו/או מתוכננים בכל רמות המתח.
- ב. רשת עילית מתח נמוך וגבוה 0.4/22/33 ק"ו
- (1) אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.
- (2) מרחקי בנייה מותרים:
- מרחקי הבנייה (מרחקים אופקיים מינימאליים) המותרים בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של הקו לחלק הקרוב ביותר של המבנה הם כדלקמן:
- רשת מתח נמוך- תיילים חשופים 3.00 מ'
- רשת מתח נמוך- תיילים אוויריים מבודדים (תא"מ) 2.00 מ'
- רשת מתח גבוה- תיילים חשופים 6.00 מ'
- רשת מתח גבוה- תיילים מבודדים 6.00 מ'
- ג. רשת תת קרקעית
- (1) אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים
- (2) אין לבנות במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים.
- ד. הקבלן הראשי האחראי לביצוע העבודה יפנה לחברת החשמל תוך 60 יום לפחות לפני תחילת ביצוע העבודה לשם קבלת מידע על הימצאות או היעדר כבל חשמל תת קרקעי בתחום המגרש או בקרבתו (למניעת פגיעה בכבל במקרה שהקבלן מקים גדר או כלונסאות על גבול המגרש). בכל מקרה שנחשפים במהלך חפירה לכבלים השייכים לחברת החשמל, יש להודיע על כך לאלתר למשרד של חברת החשמל הקרוב למקום העבודה.
- ה. המרחקים המינימאליים המותרים בין המבנים או שירותים שונים השייכים למבנים הנ"ל לבין כבלים תת קרקעיים הם כדלקמן:
- צינור מים קרים:
- כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו: 1.0
- כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו: 0.5



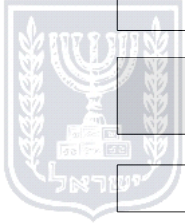
<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
<p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 0.5</p> <p>צינור מים חמים או צינור קיטור :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 1.0</p> <p>צינור ביוב :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 0.5</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 0.5</p> <p>צינור גז או חומר דליק אחר* :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 2.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.5</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 1.5</p> <p>כבל תקשורת :</p> <p>כבלים מ.ע. עד 160 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. 13,22,33 ק"ו : 1.0</p> <p>כבלים מ.ג. עד 1000 וולט : 0.3</p> <p>* מיכלי גז מיטלטלים יותקנו במרחק של 70 ס"מ לפחות מפילר מונים.</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.3</b>
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
תשתיות : כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות. מערכות עיליות קיימות ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן, הקמת מערכות חדשות או תוספת למערכות קיימות יהיו על-פי הוראות תכנית זו.	
<b>תנועה</b>	<b>6.5</b>
חיבור הדרך המוצעת לדרך האזורית יתאפשר בפניות ימניות בלבד גם בהסדרי התנועה העתידיים לאחר הרחבת הדרך האזורית.	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.6</b>
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה.	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עפ"י החלטת חברת מקורות	התכנית תמומש עד 10 שנים מיום אישורה

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22