

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

משרד הפנים  
מחוז תל אביב  
02-11-2011  
ת.ק.ד.ע  
נא לשלוח

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' גנ/18095

"בריכת אל על"

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="199 1171 635 1349" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18095 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	
<div data-bbox="199 1568 724 1885" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז הנגב חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18095 .. הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.5.11 ליישור את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

בריכת אל על הינה בריכה קיימת של "מקורות", הממוקמת בדרום רמת הגולן, ממערב ליישוב אלי-עד. הבריכה אינה מקורה ומספקת מי חקלאות לדרום רמת הגולן. המים אינם באיכות מי שתיה. בסמוך לבריכה קיימת תחנת שאיבה.

התוכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את הבריכה והתחנה הקיימות, לאפשר הקמת בריכה חדשה ולקבוע זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקנים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

ברכת אל על	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18095/גנ	מספר התוכנית	
35.050 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
יוני 2011	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תוכנית 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 התוכנית**

- 1.5.1 **נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גולן
- קואורדינטה X 267.541  
קואורדינטה Y 745.873
- 1.5.2 **תיאור מקום** שטח חקלאי ממערב ליישוב אלי-עד
- 1.5.3 **רשות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה איזורית גולן
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 **כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב לא רלבנטי
- שכונה לא רלבנטי  
רחוב לא רלבנטי  
מספר בית לא רלבנטי
- 1.5.5 **גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש		13, 50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 **גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	

1.5.7 **מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	

1.5.8 **מרחבי תכנון גובלים בתוכנית** לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקמים - שטח התוכנית נמצא בתחום "מרקם כפרי". הנחיות סביבתיות - שטח התוכנית מוגדר כ"שטח לשימור משאבי מים".	5474	תשס"ו - 2005
תמ"א 4/ב/34 - תוכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוס, החדרה והידרולוגיה	כפיפות	שטח התוכנית נמצא ב"אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1".	5704	תשס"ז - 2007
תמ"א 5/ב/34 - תוכנית מתאר ארצית למשק המים - מערכות הפקה והולכה של מים	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"א 5/ב/34.	5998	תשס"ט - 2009
תמ"מ 2 שינוי מס' 3 - תוכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון - תוספת רמת הגולן	כפיפות	שטח התוכנית נמצא בתחום "שטח חקלאי". התוכנית אינה פוגעת ב- תמ"מ 2 שינוי מס' 3.	3640	תשמ"ט - 1989
ג/10404 - כביש גישה ממנחת פיק לאזור תעשייה בן יהודה	שינוי	התוכנית משנה ייעוד של שטח הכלול בתוכנית ג/10404 מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים. התוכנית מבקשת הקלה בקו בנין של דרך מקומית מ-40 מ' ל-26 מ' לחלק מהמתקנים ההנדסיים.	4814	תש"ס - 1999
ג/5829 - אזור תעשייה בני יהודה	שינוי	התוכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ברכב בשטח המיועד על פי תוכנית ג/5829 לשטח ציבורי פתוח.	4439	תשנ"ו - 1996

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		לאורה מרסלה רזטשטיין	יוני 2011		28		מחייב	הוראות התוכנית
		לאורה מרסלה רזטשטיין	יוני 2011	1		1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
		רותי ארני	מאי 2010	1		1:250	מנחה	נספח נופי
		גסאן מזאוי	פברואר 2010	2		1:500 1:100/1:1000	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפחה	מקצוע / תואר
	O-Nrosental@mekorot.co.il	04-8350437	054-4975310	04-8350547	ת.ד. 755 חוף שמן חיפה 31007		"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון				

**1.8.2 יזם במפעל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפחה	מקצוע / תואר
										לא רלבנטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ותשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל					
O-Nrosental@mekorot.co.il	04-8350437	054-4975310	04-8350547	ת.ד. 755 חוף שמן חיפה 31007		"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון					חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מסעמו

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037				310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	M.Sc בתכנון ערים ואיזורים ומהנדסת אורחית	עורכת ראשית
midhat@bezeqint.net	04-7990761	057-7403918	09-7994913	ת.ד. 1755 טייבה 40400			967	026332064	מדרות תלאוי	מודד מוסמך	מודד
r.aranyi@gmail.com	04-9991778		04-9991777	ת.ד. 307 יובלים ד.נ. משגב 20142			82346	053209508	רוזי ארני	אדריכלית נוף	עורכת הנספח הנופי
mgassan@zahav.net.il	04-6566475	050-5589133		ת.ד. 8064 נצרת 16000			79631	023498785	גסאן מזאוי	מהנדס תנועה	עורך נספח תנועה



**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלבנטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הקצאת שטח עבור מתקנים הנדסיים – בריכות ותחנה של "מקורות" – וקביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית ובשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר גישה למתקנים.
- ב. בקשת הקלה בקו בנין מציר דרך מקומית מ-40 מ' ל-26 מ' לחלק מהמתקנים ההנדסיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטח למתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית ובשטח ציבורי פתוח, על מנת לאפשר גישה למתקנים.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	35.050
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		+2,825	+2,825	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
סיפול נומי	זיקת הנאה למעבר ברכב		
		101	מתקנים הנדסיים
		201	דרך מאושרת
305, 304	302	305, 304, 303, 302, 301	קרקע חקלאית
	401	401	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
61.99%	21.729	68.90%	24.151
17.61%	6.174	17.61%	6.174
0.31%	0.107	0.31%	0.107
20.09%	7.040	13.18%	4.618
100%	35.050	100%	35.050



מצב מאושר		מצב מוצע	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
68.90%	24.151	61.99%	21.729
17.61%	6.174	17.61%	6.174
0.31%	0.107	0.31%	0.107
13.18%	4.618	20.09%	7.040
100%	35.050	100%	35.050

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מתקנים הנדסיים****4.1.1 שימושים**

השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש לבריכות מי חקלאות והמבנים המשמשים אותן, כגון: מבנה חשמל, מבנה הכלרה, תחנת ניתוב, ביתן דיזל גנרטור, ביתן לשנאי, מאצרה, יחידות שאיבה, צנרת עילית, מתקני קשר, פיקוד ובקרה, מבנה בוסטר וכל מתקן אחר או מבנה שימש לצורכי הפעלתם התקינה של המתקנים ההנדסיים ומערכת המים.

**4.1.2 חוראות**

המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.

**4.2 דרך קיימת****4.2.1 שימושים**

על פי תוכנית ג/10404 - כביש גישה ממנחת פיק לאזור תעשיה בן יהודה.

**4.2.2 חוראות**

התוכנית מבקשת הקלה בקו בנין מציר הדרך המקומית מ-40 מ' ל-26 מ' לחלק מהמתקנים ההנדסיים. יתר החוראות יהיו על פי על פי תוכנית ג/10404 - כביש גישה ממנחת פיק לאזור תעשיה בן יהודה.

**4.3 קרקע חקלאית****4.3.1 שימושים**

בתא שטח 302 יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. הנגישות לאתר מדרך מקומית מס' 7889 תהיה זמנית עד לביצוע דרך מס' 8 באיזור התעשייה.

**4.3.2 חוראות**

א. לא תותר כל בניה בשטח זה.

<b>ב. זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
<p>1. המעבר לכלי רכב בתא שטח 302 יהיה על בסיס מצעים.</p> <p>2. ביטול הפניות השמאליות בחיבור המתקן לדרך מסי 7899 יתאפשר בכל עת ע"י החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>3. עם פתיחת דרך מסי 8 לתנועה, יבוטל החיבור הזמני מדרך מסי 7899 על ידי מפעיל בריכת המים ועל חשבוננו, ובתיאום עם החברה הלאומית לדרכים.</p> <p>4. הנגישות הישירה מדרך מסי 7899 למגרשים שלאורכה תהיה אסורה, אלא לפי הנגישות הזמנית המוצעת בתוכנית זו ורק עד פתיחת דרך מסי 8 לתנועה.</p> <p>5. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מסי 7899, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.</p>
<b>ג. טיפול נופי</b>
<p>בתאי שטח 304, 305 יבוצע טיפול נופי.</p>

<b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1 שימושים</b>
<p>בתא שטח 401 יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. הנגישות הקבועה למתקן תהיה משטח זה.</p>
<b>4.4.2 הוראות</b>
<p>א. המעבר לכלי רכב יהיה על בסיס מצעים.</p> <p>ב. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר				גודל מורש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- יפני	ציד- שפאלי	קדמי	מתחת						מעל	מתחת לבנייה	מתחת לבנייה	שטח עיקרי			
										2,825	-	-	2,825	21,729	101	מתקנים הנדסיים
	כמסומן בתשריט		-		גובה מבנה (מטר) *			13%		2,825	-	-	2,825	21,729	101	מתקנים הנדסיים
					ברכות - 9 מ' מבנים - 5 מ'											

\* גובה מבנה המקסימלי יימורד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

**6.1.1 רעש**

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באיזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באיזורי מגורים.

**6.1.2 זיהום אוויר**

לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ואו לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

**6.1.3 חומרים רעילים ומסוכנים**

כל חומר מסוכן או דלקים יהיו בתוך מאצרה בנפח של 110% מהנפח המאוחסן. פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה, במידת הצורך. על פי קביעת הועדה המקומית ואו המשרד להגנת הסביבה ייערך סקר סיכונים.

**6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה****6.2.1 ביוב**

המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקן ביוב מכל סוג שהוא. מי שטיפת הבריכה יועברו לביובית וממנה יפנו לאתר טיפול מאושר. פקח מנהלת הכנרת ידווח ויעודכן מראש על ידי "מקורות" לגבי מועד ניקוי הבריכה ויעד פינוי מי השטיפה.

**6.2.2 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

**6.2.3 אספקת מים**

לא תהיה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם באמצעות צינור ומתקן שאיבה ומספקם ליישוב.

**6.2.4 סידורי תברואה**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' בחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 בחוק זה.

**6.5 חלוקה ורישום**

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית במאצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ד. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.6 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.7 חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
  1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב.2, 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.

## ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתך נמוך - תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



**6.8 מבנים להריסה**

אין מבנים להריסה בשטח התוכנית.

**6.9 מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנות זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.10 מי תהום**

- א. מי נגר עילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי נגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות כזאת יופנו מי הנגר למערכת הניקוז המקומית.
- ב. בתחום התוכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום כתוצאה מפעילויות המתבצעות על פיה, וזאת בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

**6.11 עתיקות**

באתר עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות – תשל"ח.

**6.12 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.13 שיקום נופי**

- א. כדי להפחית את נוכחותן של הבריכות בנוף הפתוח, יינטעו סביבן מקבצים קטנים של עצי אלון תבור ואלון מצוי, האופייניים לנוף הקיים.
- ב. המתקנים והגדר ייצבעו באפור והבריכות והגדר יהיו בגוון אפור המשתלב עם הסביבה.

**6.14 שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.15 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. פסולת בנין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו הינו אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. במידה ויוקמו בשטח התוכנית מתקנים הנדסיים לאפסקת מי שתייה (כולל בריכות מי שתייה), יש לעמוד ב"תקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה), התשמי"ג - 1983 (1) נוסח משולב - עידכון אוקטובר 1991", בדרישות והנחיות משרד הבריאות.
- ה. תנאי להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה ביטול הנגישות המזרחית.
- ו. תנאי לטופס 4 - ביצוע הנטיעות בפועל.

**6.16 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה שדה התעופה אפיק**

- א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בגין גובה בתחום המישור האופקי והגבלות בשימושי קרקע למיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה התעופה אפיק.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה אפיק.
- ג. מתקנים, בריכות ו/או מאגרים באתר וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר.
- ד. תנאי להעמדת מנופים, עגורנים ותרנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- ה. רשות התעופה האזרחית שומרת לעצמה הסמכות להוסיף הוראות ככל שיידרש בזמן הביצוע בגין בטיחות טיסה.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בריכה	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
4/9/11	<i>[Handwritten Signature]</i>	"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון: חיפה, חוף שמו, ת.ד. 755			מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
11/9/11	<i>[Handwritten Signature]</i>	פרסלה רוטשטיין ת.ד. 3852 חיפה 31037	310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין	עורך התוכנית

**9. טבלאות נתונים**

**9.1 סוג תוכנית**

טבלת נתונים 1 - סוג תוכנית	
שם סוג ותוכנית	קוד
תוכנית מפורטת	2

**9.2 סמכות ראשית מטפלת בתוכנית**

טבלת נתונים 2 - סמכות ראשית מטפלת בתוכנית	
שם סמכות ראשית מטפלת	קוד
ועדה מחוזית	8

**9.3 שמות הוראות, נושאים, נספחים, תשריטים, מסמכים לא רלבנטי**

**10. הצעות לנוסח אחיד עבור נושאים חוזרים לא רלבנטי**

**11. הנחיות לעריכת תוכניות תלת-מימדיות לא רלבנטי**

**12. טבלאות הקצאה ואיזון לא רלבנטי**

**13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שקן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שקן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (5)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: נספח נופי, נספח תנועה		
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכזמה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש לחתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "תנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**


אני החתום מטה, לאורה מרסלה רוטשטיין, מספר זהות 310411814, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18095 ששמה "בררכת אל על" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים ואזורים והנדסה אזרחית מספר רשיון \_\_\_\_\_.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

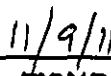
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

- |               |              |                   |
|---------------|--------------|-------------------|
| א. רותי ארני  | אדריכלית נוף | עורכת הנספח הנופי |
| ב. גסאן מזאוי | מהנדס תנועה  | עורך משולשי ראות  |

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
**מרסלה רוטשטיין**  
 ת.ד. 3852  
 חיפה 31037

חתימת המצהיר

  
 תאריך



<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

- אני החתום מטה, רותי ארני, מספר זהות 053209508 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי גמ/18095 ששמה "ברירת אל על" (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
~~אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~
  3. אני השתתפתי בעריכת הנספח הנופי בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארני-אדריכלות נוף  
ת.ד. 307  
יובלים 20142

רותי ארני  
חתימת המצהיר

12.9.11  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

- אני החתום מטה, גסאן מזאוי, מספר זהות 023498785 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' גנ/18095 ששמה "בררכת אל על" (להלן – ה"תוכנית").
  2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם התמי"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79631 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
  3. אני השתתפתי בעריכת נספח התנועה בתוכנית.
  4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
  5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
  6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
 מזאוי גסאן  
 מהנדס תנועה וכבישים  
 מ.ר. 79631-טל 050/5589133  
 חתימת המצהיר

13/9/2011  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : ג/18095

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 16/6/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


מנהל ניהול מודד מס' 967  
תלאוי מדחת  
מ.ר. 967  
  
חתימה

967  
מספר רשיון

מ.ר. תלאוי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27/9/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מנהל ניהול מודד מס' 967  
תלאוי מדחת  
מ.ר. 967  
  
חתימה

967  
מספר רשיון

מ.ר. תלאוי  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_  
חתימה

\_\_\_\_\_  
מספר רשיון

\_\_\_\_\_  
שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכנית מפקדות			
מספר תוכנית מפקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית