

2127656

תוכנית מס' ג/19002

משרד הארצות
מחוז הצפון ועדה מחוזית
26-02-2014
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19002

"תחנת מחנה עליקה"

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="239 1193 670 1366" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תוכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="191 1584 702 1825" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תוכנית מס' _____ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום _____ לאשר את התוכנית אלכס שפול, אדר' מנהל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תחנת מחנה עליקה הינו מתקן קיים של "מקורות", הממוקם מצפון לדרך 91. המתקן מקבל מים משלושה מעינות באזור ומספק מי שתיה למחנות צבאיים בסביבה וליישוב קדמת צבי. התוכנית נועדה להסדיר סטטוטורית את המתקן הקיים ולקבוע זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית על מנת לאפשר גישה למתקן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תחנת מחנה עליקה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
19002/ג	מספר התוכנית	
8.354 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
פברואר 2014	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	
לא רלוונטי	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

265992 קואורדינטה X
772851 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח חקלאי מצפון ליישוב קידמת צבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה איזורית גולן

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה גולן

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
201000	מוסדר	חלק מהגוש		1, 32, 40
202000	מוסדר	חלק מהגוש		3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	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 לקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקמים - בתחום "מרקס כפרי". דרך הגישה למתקן נחצית על ידי "רצועת נחל". הנחיות סביבתיות - בתחום "שטח לשימור משאבי מים". התחנה נמצאת בתחום "שטח ביטחוני, שטחי אש ושטחים סגורים".	5474	תשס"ו - 2005
תמ"א 34/ב/3 - תוכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - נחלים וניקוז	כפיפות	"עורק ניקוז משני" חוצה את דרך הגישה למתקן.	5606	תשס"ז - 2006
תמ"א 34/ב/4 - תוכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוס, החדרה והידרולוגיה	כפיפות	"אזור פגיעות מי תהום גבוהה - א'1".	5704	תשס"ז - 2007
תמ"א 34/ב/5 - תוכנית מתאר ארצית למשק המים - פרק מערכות מים	כפיפות	קווי מים.	5998	תשס"ט - 2009
תמ"א 3 שינוי מס' 11 ב' - תוכנית מתאר ארצית לדרכים	אישור עפ"י תמ"א	תוכנית זו אושרה בדיון הולנת"ע מ-30.10.12, בהתאם לסעיף ג' בהוראות תמ"א 3.	5107	תשס"ב - 2002
תמ"מ 2 שינוי מס' 3 - תוכנית מתאר מחוזית מחוז הצפון - תוספת רמת הגולן	כפיפות	בתחום שטח חקלאי.	3640	תשמ"ט - 1989

1.7. מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	פברואר 2014		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לאורה מרסלה רוטשטיין	פברואר 2014	1		1:1,250 1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית		אוגוסט 2012	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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 (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	O-Nrosental@mekorot.co.il	04-8350437	054-4975310	04-8350547	ת.ד. 755 חוף שמן 31007 חיפה	520010869	"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון				

1.8.2 יזם בפועל

גוש חלקה (')	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	O-Nrosental@mekorot.co.il	04-8350437	054-4975310	04-8350547	ת.ד. 755 חוף שמן 31007 חיפה	520010869	"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון				

1.8 בעלי עניין בקרקע

3

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית / שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558213		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000		מינהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
marcelar@netvision.net.il	04-8248269	052-6400862	04-8248269	ת.ד. 3852 חיפה 31037		310411814	לאורה מרסלה רוטשטיין			M.Sc בתכנון ערים ואיורים ומתנדסת אורחית
midhat@bezeqint.net	04-7990761	057-7403918	09-7994913	ת.ד. 1755 טייבה 40400		026332064	מזרח תלאוי	967		מוזד מוסמך

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

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

הסדרת תחנת שאיבה למי שתיה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת שטחים ליעודים השונים.
- ב. הקצאת שטח למתקנים הנדסיים.
- ג. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בקרקע חקלאית שמתחברת לדרך 91, על מנת לאפשר גישה למתקן.
- ד. הגדרת זכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם: 8.354

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	ייעוד
רצועת השפעה של עורק ניקוז משני	זיקת הנאה למעבר ברכב		
101	-	101	מתקנים הנדסיים
201	201	201	קרקע חקלאית
-	-	301	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד 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
21.79%	1.820	65.29	5.454
43.50%	3.634	34.71%	2.900
34.71%	2.900	100.00%	8.354
100.00%	8.354		

⇐

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
21.79%	1.820	65.29	5.454
43.50%	3.634	34.71%	2.900
34.71%	2.900	100.00%	8.354
100.00%	8.354		

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

השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש לתחנת שאיבה למי שתייה ולמי מעיינות בשעת חירום, ולבריכות מים. יותרו בהם:

א. משאבות וכל הציוד הדרוש לשאיבה, מיכל סינון, בריכה לאיגום מים לפני סינון, בריכה לאיגום מים מסוננים, יחידת שאיבה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, דיזל גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון תחנות השאיבה, 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 תחנות השאיבה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.

ב. מבנים ומתקנים בהם מתבצע תהליך סינון, כולל קליטת מי הזנה, טיפול מוקדם במי ההזנה, טיפול סופי במים וסילוק מי שטיפה נגדית, לרבות: מסננים, משאבות, מיכלים וברכות פתוחות או מכוסות, מיכלים לאיחסון חומרים כימיים, מערכות ומתקני בקרה, צינורות במפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע וכל מתקן אחר הנדרש לתהליך הסינון, וכן שטחי לאיגום מים, מחסנים לציוד, לחלקי חילוף, לחומרים כימיים, מתקני פיקוד ובקרה, וכל הדרוש להפעלה ולתחזוקת המתקן, קווים ומתקני חשמל ותקשורת לשרות המתקן.

ג. מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.

4.1.2 הוראות

א. תא שטח 101 כפוף לרצועת ההשפעה של עורק ניקוז משני.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.

ב. מי המעיין ישוחררו לטבע והשימוש בו ובמתקן הסינון יתאפשר רק במקרה חירום ולאחר אישור רשות הטבע והגנים.

מתקן הסינון יפורק עם השלמת גיבוי האספקה המתוכנן באזור באמצעות הקידוח החדש קדמת צבי.

ג. המתקנים יהיו מוגנים ומאובטחים ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970.

4.2 קרקע חקלאית
4.2.1 שימושים
בתא שטח 201 יותר מעבר כלי רכב על מנת לאפשר גישה למתקנים ההנדסיים. זיקת ההנאה למעבר ברכב מתחברת לדרך 91.
4.2.2 הוראות
לא תותר כל בניה בשטח זה.

4.3 דרך מאושרת
4.3.1 שימושים
השטח ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה, מדרכות וגינון.
4.3.2 הוראות
לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) - ברכות ומתקני סינון - 9 מ' מבנים - 5 מ' אנטנת קשר ופיקוד - 9 מ'	מספר צימחות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר			גודל מגרש מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	מתחת לקובעת	שטח בניה			
										314	-	-	1,820	101	מתקנים הנדסיים
	כמסומן בתשריט							17.3%		314	-	-	314		

* גובה מבנה המקסימלי יימדד ממני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה בין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד 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 ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.1.3 חומרים רעילים ומסוכנים

א. במידה ומיכל הסולר הקיים יוחלף במיכל גדול יותר, הוא יהיה מוגן בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל.

ב. השימוש בכלור גזי יהיה אסור בתחום המתקן.

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.

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. תנאי להוצאת היתר בניה – תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בתהאם לסעיף 137 לחוק התכנון והבניה 1965. רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה 1965.

6.6 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"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	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	י. ארון רשת
	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.8 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.

6.9 מי נגר עילי ומי תהום

- א. מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז האזורית.
- ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 עתיקות

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

6.11 פיקוד העורף

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

6.12 השתלבות נופית

- א. עבודות השיקום יכללו נטיעות עבור הסתרה חלקית של המתקן בנוף הסביבה. הנטיעות ילוו במערכת השקיה שתופעל להשקיות עד התבססות השתילים.
- ב. תאורת המתקן תהיה נקודתית ותופנה פנימה למתקן.
- ג. קווי חשמל ומים חדשים יהיו תת קרקעיים.

6.13 שירותי כבאות

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

6.14 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות 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.

6.15 תיאום עם משרד הביטחון

- א. הציר המתוכנן לתחנת השאיבה ישמש גם לפעילות צה"ל.
- ב. פעילות צה"ל על הציר לא תוגבל כולל נסיעת רק"מ, על גבי זחלים.
- ג. גובה התוכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.
- ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי		

7.2 מימוש התוכנית

לא רלבנטי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	חברת המים הלאומית	
	"מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון	מרחב צפון, חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755	מספר תאגיד: 520010869

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	לאורה מרסלה רוטשטיין	חתימת רוטשטיין	4/2/14
	תאגיד:	נו.ד. 3852 חברה 31037	מספר תאגיד:
		טל/פקס: 04-8248269	

יום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חברת המים הלאומית	
		מרחב צפון, חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755	מספר תאגיד:
		מיקוד 31007	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		
			מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: "מקורות" חברת מים בע"מ מרחב צפון	חברת המים הלאומית	
		מרחב צפון, חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755	מספר תאגיד: 520010869
		מיקוד 31007	

הוברמן עידית
תכנית מרחב עיסקי צפון
רשות מקרקעי ישראל
 6/1/14

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שהן תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמיכה הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניט, ואין התמיכה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר טקס מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית אין כחמתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם תאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 24.2.14 רשות מקרקעי ישראל, מרחב צפון

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/19002 שם התוכנית: "תחנת מחנה עליקה"

1-02554
 י"י סלח רוטשטיין
 31037 חיפה 3852 ד"ר
 04-8248269 לופקס

עורך התוכנית: לאורה מרסלה רוטשטיין תאריך: 5/2/14 חתימה:

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	✓	אם כן, פרט: נספח בינוי		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספר הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		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 ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטות/תנחית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובתנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עמ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

מנהל רשות
רשות הטכניקה
 31037 ת"ד 3852 חיפה
 טל/פקס: 04-8248269

תוכנית מספר: ג/19002 שם התוכנית: "תחנת מחנה עליקה"

עורך התוכנית: לאורה מרסלה רוטשטיין תאריך: 5/2/14 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי			

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			


שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19002 ששמה "תחנת מחנה עליקה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחומי הנדסה אזרחית ותכנון ערים ואזורים 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. _____
ב. _____
ג. _____
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.


דוד רוטשטיין
ת.ד. 3852 חיפה 31037
טל/פקס: 04-8248269

חתימת המצהיר

5/2/14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/19002

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 22/11/12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד 11.55 מספר רשיון 367 חתימה 12/2/14 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 22/11/14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד 11.55 מספר רשיון 367 חתימה 12/2/14 תאריך