

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה המחוזית
09-06-2014
נתקבל
נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19260

ניטור נחל עיון

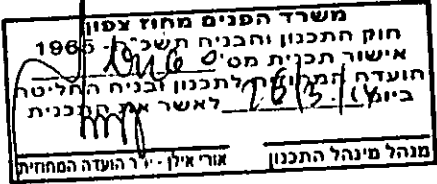
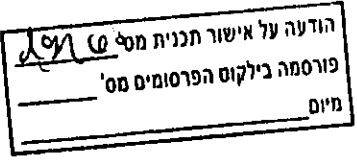
מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

רשות מוניציפלית: מטולה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מקורות מתכנת מתקן לניטור רציף של מזהמים למים הזורמים בנחל עיון.
ערכי המדידה יועברו לחדר בקרה חיצוני באופן רציף עם התראות מעבר לערכי הסף.
להקמת המתקן יידרשו עבודות עפר לפילוס השטח והקמת סככות ומבנים קלים,
ויותקנו מתקני שאיבה וצנרת להולכת מי הדיגום אל המתקן.
דרך גישה למתקן תהיה בחיבור לדרך סטטוטורית קיימת, מתכנית מאושרת מש"צ/10 (כפר גלעדי).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

ניטור נחל עיון
ג/19260

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית

5,515.0 מ"ר
(מדידה גרפית)

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

04/05/2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית 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	אצבע הגליל
		קואורדינטה X	253,987
		קואורדינטה Y	795,966
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	צפונית לכפר גלעדי
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מוניציפלית	אצבע הגליל
		התייחסות לתחום הרשות	מטולה
			• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13226	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3,4,16,17,30,31,32,33,34,38,40
13225	מוסדר	חלק מהגוש		7,8,27,28,29,30,31,33,34,87
13210	מוסדר	חלק מהגוש		33,34,35,39,50
13460	מוסדר	חלק מהגוש		156

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	שטח התוכנית כלול במרקם שמור משולב בשטח בעל רגישות סביבתית גבוהה.	5474	27.11.2005
תמ"מ 9 / 2	כפיפות	שטח התוכנית כלול בשטח המוגדר כאזור חקלאי או נוף כפרי פתוח.	5696	30.7.2007
תמ"א 34 ב' 3	כפיפות	נחל עיון מוגדר כעורק ניקוז ראשי.	5606	18.12.2006
תמ"א 14	כפיפות	שטח התוכנית כלול בתחום השפעה של אתר א'2.	3615	9.4.1998
תמ"א 8	כפיפות	זיקת הנאה למעבר כלי רכב עוברת בתחום שמורת נוף.	2759	21.6.1981
משי"צ 10	כפיפות	זיקת הנאה למעבר כלי רכב עוברת בתחום שטח חקלאי.	3879	27.7.1988
ג/2737	כפיפות	זיקת הנאה למעבר כלי רכב עוברת בתחום שטח חקלאי.	2630	21.5.1980

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ	04.05.2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ	04.05.2014	1		1: 500 1: 2,500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ	04.05.2014	1		1: 250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ	04.05.2014	1		1: 250	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ	04.05.2014		9		מנחה	חברת לנספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	נ.ו.א.ג. מהנדסים ויועצים בע"מ	10.2010		22		מנחה	חברת נספח ניקוז וניהול מי נגר עליו

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתשריטת התוכנית על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים לתשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש / חלק (ה')	דוא"ל	מקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.1 מגיש התוכנית	
												דוא"ל	מקס
	O-Nrosental@mekorot.co.il	04-8350437		04-8350547	ת.ד. 755 חוף שפון - חיפה		מקורות - חב' המים לישראל						

דוא"ל	מקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3 בעלי עניין בקרקע	
										דוא"ל	מקס
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6552866		04-6558814	ת.ד. 580 נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל					בעלים

דוא"ל	מקס	סלולר	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תכנון הנדסי	1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
												דוא"ל	מקס
m@magelan.co.il	04-9590947		04-9893820	ת.ד. 255, רמות מנשה		מגלן-יעוץ ותכנון בע"מ	89834	023015365	איל לוי				
m@magelan.co.il	04-9590947		04-9893820	ת.ד. 255, רמות מנשה		מגלן-יעוץ ותכנון בע"מ	105995	024416109	לימור לוי				
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	ת.ד. 2054 טירת כרמל		חץ הצפון	1020		סביון שחם				

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 שימוש בקרקע עבור מתקן הנדסי לניטור נחל עיון וכל המתקנים הדרושים לתפעולו התקין, וגישה למתקן.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1. שינוי ייעוד השטח לקרקע המיועדת למתקנים הנדסיים.
- 2.2.2. קביעת השימושים המותרים בשטח המיועד למתקנים הנדסיים.
- 2.2.3. מתן הנחיות פיתוח, שיקום ושמירת הנוף והסביבה.
- 2.2.4. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בדרך הגישה למתקן.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית כ-5,515 מ"ר

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, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
רצועת השפעה של נחל עיון	שמורת נוף	זיקת הנאה למעבר כלי רכב	עתיקות		
100				100	מתקנים הנדסיים
200	200	200	200	200	קרקע חקלאית

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מתקנים הנדסיים	
שימושים	4.1.1
<p>השטח המיועד למתקנים הנדסיים ישמש למתקני הניטור, וכל יתר המתקנים המשמשים לתיפעולו התקין כמו: צנרת תת קרקעית, מבנה חשמל ופיקוד, מערכת סינון, משאבות, צנרת עילית, מתקני קשר, גנרטור, וכל מתקן אחר או מבנה שימש לצרכי הפעלתם התקינה של המתקנים ההנדסיים ומערכות המים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>המתקן יהיה מוגן ומאובטח ע"י גדר ואמצעים נוספים בהתאם לנדרש לגבי מתקנים הנדסיים בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970 ועפ"י דרישת הרשויות המוסמכות.</p>	

4.2. קרקע חקלאית.
4.2.1 שימושים
<p>שימושים חקלאיים, ללא בינוי. זיקת הנאה למעבר כלי רכב תשמש למעבר כלי רכב ותשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2. הוראות
<p>זיקת הנאה תהא דרך מצעים בלתי סלולה וברוחב של כ- 5 מ' בדרך הגישה, וכ- 10 מ' בכניסה למתקן.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי בניה	שטחי בניה	שרות							עיקרי	שרות						
26.88	לי"ר	לי"ר	26.88	1	6 מ' מפני קרקע טבעית או חפורה (הגמדו מכניחים) יגודו מהגובה הנמוכה ביותר במבנה	26.88	לי"ר	לי"ר	26.88	250	250	930	100	מתקנים הנדסיים			

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתר בנייה**

6.1.1 השטח המיועד למתקנים הנדסיים יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר ואמצעים כמוגדר בחוק.

6.1.2 על היתר הבנייה למתקן ניטור לכלול בין השאר את המרכיבים הבאים (כולם או חלקם): מדרגות ירידה לאפיק, הצבת חיישנים באפיק, צינורות למבנה ולנחל, מערכת כבלים לרבות עמוד בגדה הנגדית, סף בקרה או סכר מדידה מבוטן באפיק, ומדי רום.

6.2 היטל השבחה

6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית בחוק.

6.3 איכות הסביבה

6.3.1 יש לפנות פסולת בניין ועודפי עפר אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.

באתר זה עודפי חפירה ומילוי לא עולים על 10,000 מ"ק ועל כן אין צורך בנספח לעודפי חפירה.

6.3.2 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

6.3.3 רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש (כולל של המתקן הקיים) תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.

6.3.4 זיהום אויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.3.5 חומרים רעילים ומסוכנים - במידה ויהיה שימוש בחמרים מסוכנים, ינקטו כל האמצעים למיגון באישור משרד הבריאות.

6.3.6 המתקן לא יהיה מואר בשעות הלילה.

6.4 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב.

רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב.

6.5 עתיקות

6.5.1 השטח המסומן בתשריט 27985/0, "תל אבל בית מעכה (דרום)", י"פ 4786 עמ' 4790 מיום 19.7.99, 3791/0, "תל אבל בית מעכה" י"פ 1091 עמ' 1361 מיום 18.5.1964, הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, ה-תשל"ח 1978.

6.5.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאתר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח.

6.5.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

6.5.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.5.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 תשתיות

6.6.1 בתחום התכנית המאושרת תותר הנחת קווי מים.

6.6.2 תכניות ביצוע של המתקנים תועברנה לאישור רשות הניקוז ומינהלת הכנרת.

6.7 אשפה
6.7.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

6.8 חנייה
6.8.1 החנייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

6.9 הפקעות
6.9.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על – פי סעיף 26 לחוק.

6.10 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:																																				
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או כל עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p>																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני			3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף		2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד		5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה		2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :	35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון		1.0 מ'	ארון רשת		3.0 מ'	שנאי על עמוד
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני																																			
	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף																																		
	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד																																		
	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה																																		
	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ)																																		
20.00 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :																																		
35.00 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו :																																		
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																		
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																		
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון																																		
	1.0 מ'	ארון רשת																																		
	3.0 מ'	שנאי על עמוד																																		

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה 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 תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.11 שימור וניצול מי נגר עילי (עפ"י הוראות אזור א-1 לפי תמ"א 4/ב/34)

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל נחל עיון או אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, וזאת ללא פגיעה בשטחים ובייעודם.

6.12 שימור ופיתוח נופי

- 6.12.1 הפיתוח והשיקום הנופי ייעשה בהתאם לתכניות והוראות אדריכל הנוף המצורפות כנספח.
- 6.12.2 בשיקום הנופי ייעשה שימוש בצמחיה האופיינית לאזור, בזריעה ובשתילה, ועל פי תכנית שיקום מפורטת.
- 6.12.3 כל האלמנטים הבנויים יחופו אבן ו/או ייצבעו בגוונים המשתלבים בנוף, ועפ"י בחירת אדרי' הנוף בתכנון המפורט.
- 6.12.4 חישוף שטח- בשטח הפרוייקט יבוצעו עבודות חישוף לפני תחילת עבודות החפירה והבניה. אדמת החישוף תיערם בערמות. פיזור חוזר של אדמת החישוף ייעשה באזור המתוכנן לשיקום. תוך עבודות החישוף יאספו פקעות גאופיטים וזרעים, בהם ייעשה שימוש בשיקום. לוח הזמנים לחישוף ייקבע במידת הניתן לאביב/קיץ. בשטח המיועד לתחנת הניטור כמות מספקת של אדמת חישוף מקומית לפיזור בשטח המשוקם, במידה ותהיה אדמת חישוף מיותרת היא תפוזר באתרים סמוכים באישור אדרי' נוף. במידת הצורך בתוספת אדמה גננית, יהיה הדבר באישור אדרי' הנוף/המפקח.
- 6.12.5 מיקום מחנה עבודה ושיקום השטח - כל העבודות לצורך הקמת התחנה ייעשו במידת הניתן בתוך תחום הקו הכחול.
- 6.12.6 חיפוי תעלות ניקוז - תעלת ניקוז מחופת בטון מקיפה את המתחם. התעלה ומעביר המים יחופו ו/או ייצבעו בגוונים המשתלבים בנוף ועפ"י בחירת אדרי' הנוף בתכנון המפורט.
- 6.12.7 עודפי עפר וחציבה מהעבודות באתר אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש יסולקו לאתר מאושר על פי כל דין

6.13 משרד הביטחון

- 6.13.1 במהלך עבודות להקמת המתקן, אין לחסום את ציר התנועה.
- 6.13.2 יש לתאם עם נציג משרד הביטחון, שבועיים לפני כניסה לעבודות הקמת המתקן.
- 6.13.3 לא נדרש סימון יום ולילה למתקן.
- 6.13.4 גובה התכנית המאושר יהווה מדרגת בניה עליונה לבנייה, ויכלול מתקני עזר טכניים על המבנה, ועזרי בנייה בזמן הקמת המתקן.
- 6.13.5 במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף בשלב ההקמה, יש להגיש למשרד הביטחון, בקשה בהתאם, ולקבל את אישורם.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע בשלב אחד הכולל את כל המתקנים הדרושים לתפעולו התקין של מתקן הניטור.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מקורות - חבי המים לישראל מרחב צפון חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31007			מגיש התוכנית
		מקורות, חברת המים הלאומית מרחב צפון חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל אני לנציגות המנהל המקומית לתכנית, בתנאי שזו תחייב מתאמת עם רשויות המבנה המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תלנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצא השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדרש, ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין למען הסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בהתמתנו על התכנית מכרה או חודאת כל יום הסכם האמור ואין ויכוח על זכותנו לבטלו בגלל חזרתו על מי שרכש מאתנו על פניו כל זכות בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם לבטל כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט מבטול התכנית תאריך: 23/5/14			בעלי עניין בקרקע
		מגלן- יעוץ ותכנון בע"מ ת.ד. 255 רמת מנשה 1924500 ח.פ. 513733378			עורך התכנית

אישור
 משרד המים
 חיפה
 ת.ד. 755
 מיקוד 31007
 תאריך: 23/5/14

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אייל לוי (שם), מספר זהות 023015365, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19260 ששמה מתקן ניטור נחל עיון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה, מספר רשיון 89834.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לימור לוי - ייעוץ נופי סביבתי
 - 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.

מס' תוכנית וייעוץ/תכנון
 ת.ד. 255 רמת מטה/1924500
 ח.מ. 3755373

חתימת המצהיר

04/05/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ לימור לוי _____ (שם), מספר זהות _____ 024416109 _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19260 ששמה _____ מתקן ניטור נחל עיון _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ אדריכלות נוף _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ איגוד המהנדסים והאדריכלים _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה), שמספרה הוא _____ 105995 _____.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ נספחים נופיים _____ 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.

לימור מלמד - לוי

אדריכלית נוף

105995

חתימת המצהיר

04/05/2014

תאריך

הצהרת המודד

הערת: 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/19260

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- 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: _____ 08/2011 והיא (הוכנה לפי הוראות נוהל מבאת) ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור (מדידה גרפית) קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

29/5/14
תאריך

איו"ש חץ הצפון
מיפוי והנדסה בע"מ
ח.פ. 513627034

707
מספר רשיון

סביון שחם
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות חרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ 29/05/2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

29/5/14
תאריך

איו"ש חץ הצפון
מיפוי והנדסה בע"מ
ח.פ. 513627034

707
מספר רשיון

סביון שחם
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אייל לוי – מגלן בע"מ תאריך: 10.04.2012 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 נוף + נספח בינוי + נספח ניקוז		
	+	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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		+
		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?		+
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		+
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	14	פרק קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		+
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		+
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		+
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		+
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		+
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
חיזוק מבנים בפני רעידות		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?		+
		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?		+
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		+

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התו"כ - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אייל לוי – מגלן בע"מ תאריך: 10.04.2012 חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4352/ג	פרסום הפקדה	3266	1.11.1985
1632/ג	אושר לתוקף לא פורסם.		15.8.1981

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 חלה.	ולנת"ע	13.2.2013
התוספת השנייה 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.