

3076649-12

3008501-45

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

23-02-2015

נתקבל

תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

26-04-2015

נתקבל

תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

14.7.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית

29.4.15
תאריך

עתלית

הודעה על הספד"ת תכנית מס' 400/חכ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6724

ביום 28.3.14

"מגורי חוף" - תב"ע חכ/400

יהל מילר
מנהל חטיבת תכנון

מיהוד חסאב

הודעה על אישור תכנית מס' חכ/400

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7036

ביום 10.5.15

נספח ניקוז

יהל מילר
מנהל חטיבת תכנון
מרכז עזריאל
טל. 03-6972294
פיקס 03-6972294
מגורי חוף

מלח הארץ
עתלית בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תתייחס מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל-כחות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמו חסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן החיטבנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 19.7.15

רסח מקרקעי ישראל - מרחב עסקי חיפה

02275025
33551270
מ"מ
מנהל חטיבת תכנון

בלשה-ילון
נוערכות תשתית בע"מ
חיפה, העצמאות 31, ת.ד. 33600

פ.מ. 3-5332

גבי וקסמן
נציג עסקי חיפה
מנהל חטיבת תכנון



- תכנון ועוץ הנדסי
- עבודות מים וכיוב
- נותקים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקון והשקיה

בלשה-ילון
מערכות תשתית בע"מ



1. כללי

1.1 מבוא

תב"ע חכ/400 - "מגורי חוף" - נועדה לייעד שטחים להקמת שכונת מגורים במערב עתלית, בשטח שחלקו היה בעבר מתחם נוו וחלקו שטח בריכות מלח. יזמי התוכנית הם: "מלח הארץ עתלית בע"מ", רמות יעל ורמות אבינועם, עמיהוד רוטשילד רמות, "ג.ד.א.ד. פיתוח עתלית בע"מ" ו"כחול עתלית".

1.2 נתונים

שטח התב"ע נמצא בין שכי הפרחים (במזרח), כביש הגישה לקיבוץ נווה ים (בדרום), רצועת החוף (במערב) ושטח בריכות (בצפון).
שטח התב"ע 101.84 דונם ברוטו והיא מיועדת להקמת 242 יחיד (בנייה דו קומתית), מבני ציבור, דרכים ושטחים ירוקים.
השטח מאופיין בטופוגרפיה שטוחה, הוא משתפל ממזרח למערב מרום +4.5 מ' לרום +2.0 מ'.
הגישה למתחם היא מכביש 7110 ובהמשכו מכביש הגישה לקיבוץ נווה ים.
השטח אינו מנוקז כיום ומי הגשם מחלחלים לאיטם לקרקע החרסיתית/חולית או ניגרים לתעלת ניקוז קיימת המובילה לחוף הים.

2. נתונים הידרולוגיים

כמות הגשם השנתית הממוצעת בעתלית היא 540.7 מ"מ.
עפ"י תוכנית האב לניקוז שאימצה את הנחיות תמ"א 34 בשכונות מגורים ששטחן מישורי יש לחשב את מערכת הניקוז בכבישים בהסתברות 10% (אחת ל-10 שנים).
מתוך הגרפים המתאימים לאזור עתלית מתקבלות עוצמות הגשם הבאות:

משך (דקות)	עוצמה (מ"מ לשעה)
20	60
40	40
60	30
120	20

3. מערכת הניקוז

3.1 כללי

תכנון מערכת הניקוז במתחם חכ/400 - "מגורי חוף" - מתבסס על תוכנית אב לניקוז שהוכנה על ידי משרדנו ואושרה על ידי המועצה האזורית חוף הכרמל ורשות הניקוז כרמל.

3.2 תיאור המערכת המוצעת

בתוך המתחם יונחו 6 קווי ניקוז בכיוון כללי ממזרח למערב שיחוברו לקו משותף שיזרים את המים לתעלת ניקוז קיימת שתוליך את מי הנגר לים. בנוסף לקווים אלה תבוצע לאורך הצד הדרומי של המתחם תעלה בשצ"פ, שתחבר אף היא לקו המשותף הנ"ל.

עפ"י תוכנית האב לניקוז, בנוסף לקווים הפנימיים, חלק מהקו המשותף הינו מובל ניקוז בקוטר 800-1,000 מ"מ מצפון לדרום שיחובר גם הוא לתעלה הקיימת. קו זה מיועד לקלוט בעתיד מתחמים נוספים.

תעלת הניקוז הקיימת תנוקה מצמחיה, תוסדר והמוצא לים ינוקה ויוסדר אף הוא.

3.3 הנחייה כללית

הקרקע הטבעית בשטח מתחם חכ/400 נמוכה. הרומים נעים, כאמור, סביב +2.0 מ' (בצד המערבי) ל-+4.5 מ' (בצד המזרחי).

על פי הוראות התוכנית, מפלס ה-0.0 של מגרשי המגורים המוצעים בממשק עם הרחוב לא יעלה על 1.30 מ' מפני הקרקע הטבעית שיימדד במרכז התזית הקדמית.

ניתן יהיה לחרוג ממפלס זה באופן נקודתי, למעט בשורה הראשונה של המבנים הדו-משפחתיים, ממערב לכביש 1, מהקטע הנמצא מצפון לכביש פנימי מס' 4 ועד הקטע הממוקם מצפון לכביש פנימי 9, זאת לאחר שהבקשה להיתר תיבחן ע"י הוועדה המקומית וזו תחליט כי לא ניתן לפתור את דרך הגישה למגרש וניקוזו ללא הגבלת ה-0.00, כך שלא יעלה על 2.30 מ' מפני קרקע טבעית.

במגבלות אלה ועל מנת למנוע הצפות בשכונה מומלץ לעבד שיפוע רצוף יורד של השטח ממזרח למערב. בנוסף לכך יש לשמור על דרכי המים משטח השכונה עד הים התיכון.

מספר מגרשים נמוכים השייכים ל"שכונת הפרחים" ינוקזו בצינור אל מערכת הניקוז החדשה במידת האפשר.

3.4 פיתוח מערכת הניקוז לפי דרישות תמ"א 34 ב/3 ותמ"א 34 ב/4

התוכנית המוצעת, מתחם חכ/400, אינה מהווה "הרחבה ניכרת" של היישוב ולכן לא נדרש להשיב על חלק מהסעיפים בתמ"א.

3.4.1 תמ"א 34 ב/3

הנחיות תמ"א 34 ב/3 לאזור עתלית הן:

- הבטחת קיומם ותפקודם של נחל אורן ונחל מערות המשמשים כעורקי הניקוז הראשיים באזור הכרמל, תוך שימור ופיתוח ערכי טבע ונוף הקיימים לאורכם ותוך יצירת תנאים לפעילויות נופש ופנאי.
- מתן פתרונות במקרה של קונפליקט בין המוצג בתמ"א לבין הפיתוח המוצע (באזורי פיתוח בקרבת ערוץ הנחל).

א. פשטי הצפה

בהתאם לתשריט תמ"א 34 ב/3 אין בתחום המתחם שטחי פשט הצפה.

ב. סיווג עורקי הניקוז בקרבת התוכנית

הנחלים אורן ומערות החוצים את שטח היישוב לפי תמ"א 34 ב/3 הם עורקים ראשיים. רצועת ההשפעה של הנחלים הינה 100 מ' מכל צד של ציר העורק (ראה גיליון מס' 01 בתמ"א).

מאחר ושני הנחלים מרוחקים מאוד מהמתחם המתוכנן הם אינם משפיעים כלל על המתחם.

3.4.2 תמ"א 34 ב/4

אזור היישוב מצוי באזור המוגדר עפ"י התמ"א כאזור א' - אזור בעל פגיעות רבה של מי תהום - ולכן יש לנקוט באמצעים שיתנו מענה ופתרון למניעת זיהום והגנה על מי התהום, כגון: מניעת זרימת נגר עילי מזוהם, מניעת דליפות מי ביוב וכו'.

החדרת מי נגר ופיתוח רגיש למים

אין בתחום המתחם אתר המתאים לריכוז ואיסוף מי נגר לצורך החדרתם אל תוך הקרקע, לכן יש ליישם תכנון פיתוח בתחום המגרש הפרטי והציבורי שתאפשר ריסון של ספיקות שיא, על מנת לחסוך בעלויות הקווים והחדרת המים לתת הקרקע כדי להעשיר את פוטנציאל המים.

יש לציין בתכנון התוכנית שהבנייה והפיתוח יהיו בהתאם להנחיות "בנייה משמרת נגר".

3.4.3 מניעת זיהום

א. סיווג איכות הנגר

על פי התמ"א, בשימושי קרקע בהם הנגר העילי מסווג כנגר עילי באיכות נמוכה או גרועה יש לבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת למנוע החדרת נגר עילי מזוהם אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או לים ללא טיפול.

מאחר והפעילות בתחום המתחם הינה למגורים בלבד ואין צפי לזיהום אין כל צורך באמצעים מיוחדים.

ב. איסור חיבור ניקוז וביוב

תהיינה מערכות נפרדות לניקוז וביוב ללא חיבורים צולבים.

3.5 פתרון למרזבים

גגות המבנים בשכונה כולה ינוקזו למרזבים שיופנו אל חצרות הכתים כדי לאפשר החדרת המים לקרקע. מערכת הניקוז תתוכנן כך שמוצאי החצרות יופנו לכיוון הכביש באמצעות תעלות וצינורות אל מערכת הניקוז הציבורית, כלומר מכל מגרש אל שולי הכביש ואל צינור הניקוז הציבורי או קולטן הניקוז הציבורי שבכביש הגובל בו.

לוט : גיליון מס' 565
התייחסות רשות הניקוז כרמל



קובץ: נגזר פרמל מיקוד 30860 • טל': 04-9844550 פקס: 04-9844210 • moshis@ein-carmel.org.il

תאריך: 21 ביוני 2012

לכבוד:
אינג' ערן היראל
בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ
דרך העצמאות 31
חיפה

חנרון: מתחם סגורי חוף בעתלית - חכ/400

בהמשך לפנייתכם מיום 4.6.12
וע"פ התוכנית ונספח הניקוז שהעברתם לאישורנו
הננו להתייחס.

גבול התוכנית מרוחק סאות מטרים מהנחלים "מערוח" ר'אורף ומכל עורק ניקוז אחר שבאחריותנו.
מכך אין ביישום התוכנית כדי להפריע לפעולות הניקוז.
השפעת התוכנית על משטרי זרימה בנחלים אלה הינה זניחה.
מכל אלה הננו לחודיעכם כי אין לנו הסתייגות או הערות לתוכנית.

בברכה
משח יוקעאלי - מנכ"ל