

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0613828

הרחבת כביש-כיכר כניסה מושב בית חנניה

חיפה

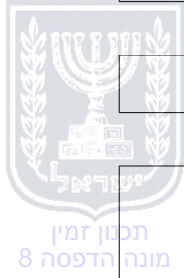
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר את צומת הכניסה למושב בית חנניה באמצעות מעגל תנועה והרחבת הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת כביש-כיכר כניסה מושב בית חנניה
-----	------------------------	-----------	--------------------------------------

	מספר התכנית	303-0613828
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	5.567 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	----------------------------------

מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	--------------------------------------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 2
---------------	--------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
----	--



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	193289
קואורדינאטה Y	715596

1.5.2 תיאור מקום

צומת כניסה למושב בית חנניה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : בית חנניה

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
10197	מוסדר	חלק		15, 23-26

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
04/07/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סילביה סון לביא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סילביה סון לביא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/05/2018	סילביה סון לביא	25/04/2018	5	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	26/04/2018	ליאת אסרף	23/04/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		12/04/2018	סילביה סון לביא	12/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136290		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית חוף הכרמל קיבוץ עין כרמל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136290		

(1) כתובת: מועצה אזורית חוף הכרמל קיבוץ עין כרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)	17	02-6707417		
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(2)		04-8630855		

(1) כתובת: קק"ל 17 ת.ד. 7283.

(2) כתובת: פל ים 15א חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סילביה סון לביא		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136211		silvia@hcar el.org.il
	יועץ תחבורה	ליאת אסרף	2995458		טירת כרמל	(1)	1	077-7090750		shiluv- eng@012.net. il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר- מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	(2)		04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: האתגר 1 טירת כרמל.

(2) כתובת: אלמונתבי 22.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הרחבת כביש לצורך הקמת כיכר בכניסה למושב בית חנניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת כביש הכניסה למושב בית חנניה בהתאם לסעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

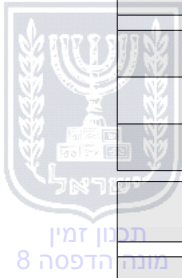
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	4,920.17	88.39
שטח חקלאי	646	11.61
סה"כ	5,566.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,920.17	88.38
דרך מוצעת	646.94	11.62
סה"כ	5,567.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם למש"ח/5
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	זכות הדרך כוללת הבין היתר: שוליים, נתיבים, מדרכה, כיכרות, גינון, תאורה, תשתיות וכיוב'. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך. כל בנייה בשטח רצועת הדרך אסורה פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך. ניקוז: הסדרת ניקוז תיערך במקביל לתכנון הדרך ע"י הבטחת זרימה מוסדרת של מי הגשמים לאפיקים קיימים.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך לרבות חיבור לדרכים קיימות, להנחת דעת הועדה המקומית. יש להראות את הטיפול הנופי, הסדרי ניקוז ומעבר תשתיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

1. תחום טיפול נופי ייערך ע"י שימוש במינים מקומיים בלבד.
2. כתנאי להיתר בנייה באחריות המועצה האזורית חוף הכרמל או מי מטעמה להציג תכנית לניטור וביעור מינים פולשים בתחום הפרוייקט ושטחי ההתארגנות לתקופת זמן אשר לא תפחת מ-3 שנים לאחר סיום הפרוייקט.
- התכנית תיערך ע"פ המלצות מסמך המדיניות של רשות הטבע והגנים "טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש על תשתיות אורכיות", וולצ'אק ואנגרט 2012.
3. תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית לפיזור תאורה מהכביש אשר לא יגיע לשטחים הפתוחים.
4. שטחי ההתארגנות ומחנה קבלן יהיו בשטחים מופרים, שאותם קל יחסית לשקם עם תום השימוש בהם, תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת תכנית לשיקום אזורי ההתארגנות.

**6.2****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים בפרסומים הרשמיים) הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק רשות העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.3****חשמל**

- מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל "היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.





חשמל	6.3
<p>----- ----- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן ו----- מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) ----- 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35.0 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3.0 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון ----- בתיאום עם חב' חשמל</p> <p>ארון רשת ----- 1.0 מ' מ'</p> <p>שנאי על עמוד ----- 3.0 מ' מ'</p>	
<p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>ניקוז</p> <p>הסדרת ניקוז תיערך במקביל לתכנון הדרך ע"י הבטחת זרימה מוסדרת של מי הגשמים לאפיקים קיימים. במסגרת התכנון המפורט תוכן תכנית ניקוז לדרך הכלולה בתחום התכנית והכל באישור רשות הניקוז כרמל.</p>	6.4
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. הוראות התכנית בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי ייקבעו תוך התחשבות במגמת התכנון</p>	6.5

6.5

ניהול מי נגר

הכולל של התכנית הנדונה ואופי הבינוי המוצע לפיה, אל מול המאפיינים הפיסיים של המקום עליו חלה התכנית, הכוללים בין השאר את המערכת ההידרולוגית הטבעית, כמויות ועוצמות הגשמים, יכולת החידור של הקרקע והמיסלע, המבנה הטופוגרפי, שיקולים של מניעת זיהום מי תהום ומניעת הצפות.

2. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6

שמירה על עצים בוגרים

יש לפעול בהתאם לנספח שמירה על עצים בוגרים המציין את העצים המיועדים לשימור עקירה ולהלן ההוראות:

1- הוראות לשימור:

א- בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח, קו הבנין לעץ לשימור יהיה לפחות 3 מ'.
ב- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתר ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ג- במהלך ביצוע עבודות הפיתוח והבינוי יגודר העץ המיועד לשימור בגדר רשת וישולט בשילוט ברור ובולט. הגידור ימוקם במרחק של קו הבנין ו/או במרחק הגדול מקוטר נוף העץ ב 1 מ' לפחות.

ד- בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לשימור, תצורף לבקשה תכנית בקנה מידה 1:250 בה יסומנו העצים המיועדים לשימור והאמצעים הנדרשים לשימורו, בצרוף הנחיות מפורטות לביצוע, מאושרים ע"י אגרונום.
ה- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על שימור העצים באמצעות אגרונום.

2- הוראות לכריתה:

א- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה.

ב- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.

ג- בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות.

ד- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.7

פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.



פסולת בניין	6.7
<p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>השטחים המיועדים לדרכים בתכנית זו יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים

