

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0533224

חיבור מערב עתלית להפרדה מפלסית מספר 10

חיפה

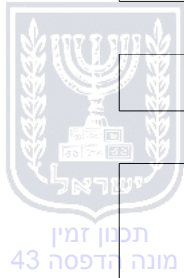
מחוז

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

מיקום התכנית - עתלית, בצד המערבי, בצמוד לפסי הרכבת - המשך כביש מס' 1 לתוך שכונת הרכס עתלית.

התכנית מציעה חיבור בין כביש מס' 1 העובר ממערב לשכונת מתחם הרכס, לבין הפרדה מפלסית מס' 10 וסגירת ציר תנועת של כביש מס' 1 לבין כביש מס' 721.

ההפרדה המפלסית מופיעה במסגרת תת"ל 10/25 שאליה אנו מתחברים.

מטרת התכנית הינה לחבר את מערכת הכבישים במערב עתלית להפרדה מפלסית מס' 10 (תת"ל 10/25), במטרה לפזר את התנועות לעתלית ומעתלית בין כביש הגישה המרכזי 7110, לבין כביש מס' 1 הנמצא לאורך מסילת הברזל.

בנוסף, המצב הסטטוטורי הנוכחי מציג נתק של כ-200 מ' בין קצה כביש מס' 1 לבין כביש מס' 721.

במצב הקיים אין אפשרות לצאת מעתלית, אלא באמצעות כביש מס' 7110. במצב המוצע ניתן לעשות שימוש גם בקטע הכביש המוצע על מנת לצאת מעתלית.

במידה ולא תבוצע הפרדה מפלסית מס' 10, ניתן יהיה לבצע התחברות זמנית למפגש מס' 10, כמתואר בנספח התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חיבור מערב עתלית להפרדה מפלסית מספר 10

מספר התכנית 303-0533224

שטח התכנית 6.850 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

חוף הכרמל

קואורדינאטה X

195080

קואורדינאטה Y

735000

1.5.2 תיאור מקום

כביש המחבר בין שכונת מתחם הרכס בעתלית לבין הפרדה מפלסית מס' 10.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

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
10527	מוסדר	חלק		14, 23, 28, 31-32, 36
12829	מוסדר	חלק		2

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 25 /10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 25 /10. הוראות תכנית תתל/ 25 /10 תחולנה על תכנית זו.	5833		24/07/2008
ג/ 555	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	2415		23/02/1978
מכ/ 291	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 291 ממשיכות לחול.	4186	1913	27/01/1994
מכ/ 362 /א	ללא שינוי		6513	1545	16/12/2012

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברי קדמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אברי קדמי		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	רקע		18	20/04/2020	פלורי שחם	10: 57 15/06/2020	נספח נופי	לא
חתכים	מנחה	1: 200	1	04/10/2018	אברי קדמי	12: 18 04/10/2018	נספח חתכים לרוחב	לא
חתכים	מנחה	1: 100	1	23/02/2020	אברי קדמי	15: 12 23/02/2020	נספח חתכים לאורך	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	04/04/2019	פלורי שחם	07: 47 07/04/2019	נספח נופי - גיליון 1: ערכי טבע ונוף	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 500	1	20/04/2020	פלורי שחם	10: 56 15/06/2020	גליון 2 - נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	02/06/2020	אברי קדמי	17: 16 02/06/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/06/2020	אברי קדמי	17: 15 02/06/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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 כרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	handasa@h carmel.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30860.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף כרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	handasa@hcarmel.o rg.il

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30860.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליי"ם	15 א	04-8630960	02-6549050	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	עורך ראשי	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.co.il
	מודד	נתן דותן	354	דותן את קופרמן	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	dotan_ku@n etvision.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש. קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	akadmi@kar ni-eng.co.il
אדריכלית נוף	אדריכל	פלורי שחם	8135		חיפה	בלום לאון	36	04-8361805	04-8363741	flory@netvisi on.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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**

מטרת התכנית הינה לחבר את מערכת הכבישים במערב עתלית עם הפרדה מפלסית מס' 10, במטרה לפזר את התנועות לעתלית ומעתלית בין כביש הגישה המרכזי 7110, לבין כביש מס' 1 הנמצא לאורך מסילת הברזל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חיבור כביש 721 לכביש מס' 1 בשכונת "מתחם הרכס".

ב. תכנון שביל אופניים אשר מהווה המשך לשביל האופניים המתוכנן במסגרת תת"ל 10/25 וחיבורו לשביל האופניים המתוכנן במסגרת תכנית מכ/362/א (שכונת "מתחם הרכס").

ג. הסדרת חניון קיים למבקרי שמורת הטבע "חורבת קרתא".

ד. תכנון הגשר מעל נחל אורן והרחבתו עפ"י חתך הכביש המוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 43תכנון זמין
מונה הדפסה 43

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

יעוד	תאי שטח
שמורת טבע	10, 11
דרך מאושרת	20 - 23
דרך מוצעת	1 - 5
דרך ו/או טיפול נופי	30 - 35
חניון	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	32
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	שמורת טבע	10
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	31, 34
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	21
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	2, 4
קו מים 4" ומעלה	שמורת טבע	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,130	16.49
חניה	880	12.84
שטח דרך מאושרת לטיפול נופי	110	1.61
שטח ציבורי פתוח	10	0.15
שמורת טבע	4,724.2	68.92
סה"כ	6,854.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,278.9	18.66
דרך מאושרת	907.84	13.25
דרך מוצעת	3,131.46	45.69
חניון	180.83	2.64
שמורת טבע	1,355.17	19.77
סה"כ	6,854.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שמורת טבע
4.1.1	שימושים
	שמורת טבע "חורבת קורתא". שטח המיועד לשמורת טבע לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע התשנ"ב 1992, ולפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4.1.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים א. לשמור על החי, הצומח והדומם במצבם הטבעי. ב. לאפשר כניסת קהל.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות דרך נופית וכל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצורכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים: א. מבנה הכביש ושוליו; הסתעפויות; תעלות ניקוז ומעברי מים, הסדרת נחל; תשתיות הנדסיות; שבילי אופניים; קירות תומכים; סוללות עפר; מעקות; גדרות בטיחות; מתקני תאורה; תמרור; שילוט; ערום זמני. ב. קווי תשתית ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים והסדרתם, אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו. ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי תא שטח מס' 21 נמצא בחפיפה עם שמורת טבע מוכרזת שאין לגרוע אותו מתחומה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	זכות הדרך כוללת בין היתר: שוליים, נתיבים, מדרכה, טיפול נופי, שביל אופניים, שביל הולכי רגל, מעקות, קירות תומכים, כיכרות, גינון, תאורה, תשתיות וכיו"ב. שימושים כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך. כל בניה 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. במסגרת התכנון המפורט תוכן תכנית ניקוז לדרך הכלולה בתחום התכנית והכל באישור רשות הניקוז כרמל.

4.3	דרך מוצעת
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי תאי שטח מס' 2 ו-4 נמצאים בחפיפה עם שמורת טבע מוכרזת שאין לגרוע אותם מתחומה.
4.4	דרך ו/או טיפול נופי
4.4.1	שימושים
	בשטח זה יותרו ביצוע שבילים, מעקות, קירות, מסלעות, ניקוז, השקייה, נטיעות ושיקום נופי.
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי תאי שטח מס' 31 ו-34 נמצאים בחפיפה עם שמורת טבע מוכרזת שאין לגרוע אותם מתחומה.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	חניית מבקרי שמורת טבע "חורבת קרתא".
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות****סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי**

השטח המסומן בתשריט מצב מוצע כגשר/מעבר עילי, נמצא בחפיפה עם שמורת טבע מוכרזת שאין לגרוע אותו מתחומה.

תאי שטח כפופים - כמפורט בטבלת "יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית" - בסעיף מס' 3 בהוראות תכנית זו.

6.2**סביבה ונוף**

עקרונות התכנון הנופי :

- מזעור הפגיעה בסביבה הטבעית.

- שיקום שוליים משני צידי הכביש לאחר ביצוע עבודות העפר והסלילה.

- השיקום יעשה בעזרת השימוש בצומח הטבעי המקומי.

- הטיפול הנופי יהיה לאורך הכביש, בין השוליים עד לגדר הרכבת בצד המערבי ועד לשמורת הטבע בצד המזרחי.

שיקום נופי :

- כל השטחים של עבודות העפר יעברו שיקום נופי אם זה במילוי ואם זה בחפירה.

- בזמן ביצוע עבודות העפר יש להקפיד על מניעת חריגות מקווי הדיקור המתוכננים, בעיקר באזור הנחל.

- השטח המיועד לשיקום יחופה באדמה חקלאית נקייה משורשים, עשבים, אבנים גדולות (5-7 ס"מ) ובהרכב כימי ומכני, קרוב ככל האפשר לנתוני הקרקע המקומית.

- עובי שכבת האדמה 40 ס"מ ומינימום 30 ס"מ לאחר הפיזור.

- לצורך השיקום ינטעו עצים מסוג העצים הקיימים, כמו אשל הפרקים המסתדר טוב עם קירבה לים.

- בתור שיחים, יש לשתול את אלת המסטיק שמכסה את כל רכס הכורכר של עתלית.

- ביצוע הדרך ואופן השיקום הנופי יתואמו עם רשות הטבע והגנים במטרה למזער את הפגיעה הנופית/סביבתית.

- רוחב וגובה חתך גשר נחל אורן יכללו את תוואי הנחל + גדות ברוחב של כ - 4-5 מ' מכל צד, על פי המצב הקיים, על פי דרישת רט"ג.

- התכנון המפורט לביצוע המעבר העילי יידרש לתיאום עם רשות הניקוז וכן עם רט"ג, לצורך מתן מענה למעבר בין השמורה לחוף הים.

6.3**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) לא פורסם 6545/0 קרתה, ח' ; לא פורסם 4212/0 קרתה, ח' ; 1594/0 "עתלית" י"פ : 2279 עמ' 474 מיום : 17/12/1976 הינו/נס אתר/י 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 בדין ועל פי תנאי רשות

6.3

עתיקות

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 בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

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.

-----I----- מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן I----- מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) ----- 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון ----- בתיאום עם חב' חשמל

ארון רשת ----- 1.0 מ'

שנאי על עמוד ----- 3.0 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.4

חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.5

ניקוז

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.

6.6

ניהול מי נגר

1. הוראות התכנית בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי ייקבעו תוך התחשבות במגמת התכנון 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.

6.7

פסולת בניין

סילוק פסולת עפר ובניה

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

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

א. היתר יציע פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43



תכנון זמין
מונה הדפסה 43

פסולת בניין	6.7
ב. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי האמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, הפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
פיתוח תשתית	6.8
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב א/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
1. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית: א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 2. תנאי לתחילת העבודות - תאום מול כל בעלי התשתית בתחום התכנית.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.11
א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קטע דרך מס' 1 (הכביש המחבר) אמור להתבצע במקביל להפרדה מפלסית מס' 10. במידה ולא תבוצע הפרדה מפלסית מס' 10 עד לביצוע כביש 1, יתבצע חיבור כביש הגישה של מפגש הרכבת הקיים אל כביש מס' 1, כמתואר בנספח התנועה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים.