

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0560748

תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להרחיב להסדיר ולשפר את הגאומטריה בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית, בהמשך לדרך קיימת. זאת ע"ח חלק משטח המיועד למסחר עפ"י תכנית מאושרת מכ/378. בנוסף מבקשים לעדכן את קווי הבניין: קו בניין אחורי יהיה 1.5 מ' במקום 3 מ' בתכנית מאושרת. קו בניין קדמי (דר-מז') יהיה 3 מ' במקום 5 מ' בתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
303-0560748	מספר התכנית	
0.300 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (2), 62 א (א) (7)	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

194650 קואורדינאטה X

732131 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הרחובות הזית והבנים, עתלית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה

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
10545	מוסדר	חלק		140

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
מכ/ 378	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 378 ממשיכות לחול.	4279	1718	29/01/1995

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת - 3030161620 - תכנית מתאר מקומית לעתלית. תכנית זו כפופה לה והוראותיה תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה לוינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה לוינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 52 18/12/2017	דנה לוינשטיין	07/11/2017			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 53 03/12/2020	אורית שירן	16/08/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 35 28/07/2020	דנה לוינשטיין	01/08/2017	1	1: 250	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		חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136211		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 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		חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136211		

(1) כתובת: קיבוץ עין כרמל.

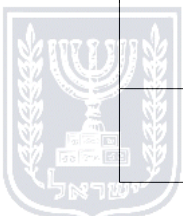
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		02-5456149		

(1) 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	דנה לוינשטיין			זכרון יעקב	(1)		04-6399312		danielarch100 2@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	(2)		04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il
	יועץ תחבורה	אורית שירן	79713		טירת כרמל	(3)	1	077-7090750		shiluv- eng@012.net. il

(1) כתובת : יציאת אירופה 7 זכרון יעקב.

(2) כתובת : אלמונתבי 22.

(3) כתובת : האתגר 1 טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

1. הרחבת דרך והסדרת גיאומטריה בצומת הרחובות הזית והבנים ע"ח חלק משטח המיועד למסחר
2. עדכון קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. הרחבת דרך קיימת ע"ח חלק מייעוד מסחרי שנקבע בתכנית מאושרת מכ/378
2. שינוי גודל מגרש מינימלי לייעוד מסחרי - 282 מ"ר
3. קו בניין אחורי יהיה 1.5 מ' במקום 3 מ' בתכנית מאושרת. קו בניין קדמי (דר-מז') יהיה 3 מ' במקום 5 מ' בתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	300	100
סה"כ	300	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	82.33	27.25
מסחר	219.8	72.75
סה"כ	302.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	ישמש להקמת חנויות קמעוניות או כל מטרה מסחרית אחרת אשר תשמש את הקהילה בהתאם לחוק התו"ב ובאישור הועדה המקומית, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה
4.1.2	הוראות	
4.2	דרך מוצעת	
4.2.1	שימושים	שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התו"ב התשכ"ה-1965, כולל חנית כלי רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות תת קרקעי.
4.2.2	הוראות	
א	בינוי ו/או פיתוח	1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך 2. כל עבודות הפיתוח הנופיים של שולי הדרך יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית.
ב	חניה	מקומות החניה בשטח התכנית, כפי שנקבע בתכנית המציגה את סידור מקומות החניה
ג	תשתיות	1. כל התשתיות יהיו תת"ק 2. כל עבודות הפיתוח לרבות ביצוע מעברי ניקוז ותשתיות אחרות יתואמו עם מהנדס הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (2) 3	אחורי 1.5	צידי- ימני (1) 0	מעל הכניסה הקובעת 1	5			43.96	87.92	219.8	1	מסחר	מסחר

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קדמי דר' מערבי. עפ"י תכנית מאושרת מכ-378.

(2) קדמי-דר' מזרחי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים עפ"י התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <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. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד..... 2 מ'</p> <p>מציר הקו :</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו..... 20 מ' ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו..... 35 מ'</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן :</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ' יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>	<p>6.2</p>



6.2	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת 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 כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה 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>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הותרת שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית, אשר יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, או ע"י התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, שאושרו ע"י רשות המים, - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורי החדרת הנגר. <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>סימון העצים המיועדים להעתקה יבחן ע"י פקיד היערות ואישורו בהתאם לפקודת היערות ולתיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>העצים להעתקה ישולבו לאורך הדרך בצורה כזו שלא תיגרם כל הפרעה לתנועה.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), (התשס"ה - 2005), וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <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 תוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור</p>

פסולת בניין	6.5
<p>לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פיתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהיעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הוועדה 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 החציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



פיתוח תשתית	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>1. ביוב - א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית</p> <p>3. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. תקשורת וחשמל - מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום התכנית תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>5. מקלטים/מרחב מוגן - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או קווי 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 שיקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



6.7 היטל השבחה	6.7
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות חוק התו"ב.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

.7 ביצוע התכנית	7.1
------------------------	------------

7.1 שלבי ביצוע	7.2
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית
-------------------------	-------------------------------------

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



נספח שמירה על עצים בוגרים

תוכנית מס' 303-0560748

שם תוכנית: תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית



סקר עצים לתכנית מס' 303-0560748, תכנית מפורטת להרחבת דרך בצומת הרחובות הזית והבנים בעתלית:

מספר עץ	שם העץ	סטאטוס
1 (דרומי)	דקל	להעתקה
2 (דרומי)	דקל	להעתקה
3 (דרומי)	דקל	להעתקה
4 (צפוני)	דקל	להעתקה

סה"כ 4 עצים להעתקה.

תכנית המגרש. יעוד הקרקע "דרך מוצעת":





תמונת האתר - עצים מסי 1-3



תמונת האתר - עץ מס



חתימות:

חתימה	תאריך	ת.ז.	משפחה	שם	
	07.12.2017	32799454	גליק לוינשטיין	דנה	עורך התכנית
	07.12.2017		מועצה אזורית חוף הכרמל		מגיש/יזם התכנית
	07.12.2017			רשות מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע

