

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 305-0124859

מתקן הנדסי צומת אבליים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית אתא

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 305-0124859
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6853
ביום 7.8.14



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19.11.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב 31.5.15
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' 305-0124859
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7055
ביום 8.6.15

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
21-05-2015
נתקבל
תיק מס' _____



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למתקן הנדסי בצומת אבליים בתחום רשות מקומית קרית אתא. תחנת שאיבה לביוב המשמשת את הערים שפרעם, אעבלין, קרית אתא, מצפה עדי והרדוף. שינוי יעוד מחקלאי לדרך המתחברת לדרך מקומית (דרך כניסה מערבית לשפרעם). התוכנית הינה חלק ממערך קווי הולכה לביוב אשר מחברים ת הערים שפרעם, אעבלין, מצפה אביב, עדי והרדוף. למתקן טיפול בשפכים חיפה דרך אזור הקריות. הקווי הולכה נמצאים בשלבי תכנון ואישור הרשויות השונות לפי תחומי האחריות של הוועדות השונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מתקן הנדסי צומת אבליים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

305-0124859

מספר התכנית

2.645 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מהזיית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי קרית אתא
 קואורדינאטה X 214296
 קואורדינאטה Y 747124

1.5.2 תיאור מקום

צומת אבליים בכניסה לעיר שפרעם, מערבית לכביש 6/70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית אתא - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משולש גלעם בין שפרעם לקרית אתא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10260	לא מוסדר	חלק		71, 80-81

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 34



תכנון זמין
 מונה הדפסה 34



תכנון זמין
 מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/2009	2052	5908	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/15/23. הוראות תכנית תמ"א/15/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/23/15/1 ✓
15/07/1999	4726	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/31/4. הוראות תכנית תמ"א/31/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/31/4 ✓
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/3. הוראות תכנית תמ"א/34/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/34/3 ✓
08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/34/4. הוראות תכנית תמ"א/34/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/34/3/4 ✓
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/35. הוראות תכנית תמ"א/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"א/35 ✓
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/6. הוראות תכנית תמ"מ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמ"מ/6 ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				סאמר עבוד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			סאמר עבוד			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
סביבה ונוף	מנחה		12	12/12/2014	עלא אבו ריא		11/03/2015	נספח נופי סביבתי מנחה	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 250	1	10/03/2015	ראידה זועבי		19/04/2015	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 200	19	01/04/2015	ראידה זועבי		19/04/2015	נספח ניקוז וניהול נגר דוח מלל (19 עמ')	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 50	1	10/12/2014	סאמר עבוד		11/12/2014	תכניות אדריכלות ופיתוח למתקן הנדסי מתוכנן	לא
דרכים	מנחה	1: 250	1	12/12/2014	סאמר זועבי		19/04/2015		לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 1250	1	11/03/2015	עלא אבו ריא		11/03/2015	נספח עצים בוגרים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	11/03/2015	עלא אבו ריא		11/03/2015	פיתוח ושיקום נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	11/03/2015	עלא אבו ריא		11/03/2015	פריסת קירות נופית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	11/03/2015	עלא אבו ריא		11/03/2015	תוכנית צמחייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		17/12/2014	עבוד סאמר		21/12/2014	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים 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 מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318706	
	אחר			תאגיד מים וביוב טובב שפרעם	תמרה	(1)	329	04-9502878	04-9503383	bigazy@net vision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תיבת דואר 329.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318706	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	6	02-5318888	02-5318706	
בעלים			בעלים פרטיים	ירושלים	(*)	1	02-0000000	02-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סאמר עבוד	103676		שפרעם	(*)		04-9861596		samerabboud @bezeqint.ne
אדריכל	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(*)		050-5927948	077-4703482	
מודד	מודד	שאדי איוב	1139		שפרעם	(*)		04-9862742		AYOUBSH @gmail.com
מתכנן	יועץ תשתיות	נתן גראוור	10042		חיפה	(*)	31	04-8603613	04-8603613	Natan-g@bj- is.com
אינג'	יועץ תחבורה	סאמר זועבי	88109		אכסאל	(*)		04-6457174	04-6080552	samer@same rzoabi.com
אינג'	יועץ תשתיות	ראידה זועבי	76217		נצרת		2789	050-7613435	04-6466652	



גון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת שימוש של מתקן הנדסי לשאיבה וסניקה מי ביוב בצומת אבליים בתחום שיפוט קרית אתא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע למתקן הנדסי למשאבת ביוב.
- 2.2.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך.
- 2.2.3 קביעת התכליות המותרות בשטח למתקן הנדסי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.645

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	100
מתקנים הנדסיים	81

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44.89	1.70
חקלאי	2,599.88	98.30
סה"כ	2,644.77	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44.89	1.70
דרך מוצעת	111.17	4.20
מתקנים הנדסיים	2,488.72	94.10
סה"כ	2,644.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. שטח שימש לבניית תחנת שאיבה לביוב וכל הציוד הנלווה לצורך הפעלה ותחזוקה.. ב. אושרה הקלה בקו בניין מדרך מהירה 6/70 של 50 מ' מציר הדרך ליעוד מתקן הנדסי ודרך מוצעת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>בשטח זה תותר הקמת מבנה תחנת שאיבה עילי ותת קרקעי , חדר חשמל, חדר גנרטורים, בור רטוב, חדר טרנספורמציה ומתקן ניטרול ריחות, אשר לא ימוקס על גג תחנת השאיבה.</p> <p>א. בשטח זה תותר הקמת מבנים תת קרקעיים ועליים להתקנת ציוד למערכת הביוב המתוכננת ולתחזוקת תחנת השאיבה .</p> <p>ב. בשטח זה תותר הקמת מבנה נפרד שימש לחדר חשמל או חדר גנרטורים או שניהם ביחד</p> <p>ג. בשטח זה יוקם מתקן לנטרול ריחות בתוך מבנה עצמאי</p> <p>ד. בשטח זה תותר הקמת חדר טרנספורמציה במידת הצורך ובתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ה. בשטח זה כל קווי התשתית יהיו תת קרקעיים למעט חיבורים למערכת על קרקעית קיימת.</p> <p>ו. תותקן מערכת התראה על תקלות בתחנה, וגלישת חירום, אשר תחובר לחדר בקרה מאויש בתאגיד מים וביוב סובב שפרעם.</p> <p>ז. יותקן גינראטור דיזל אשר ישמש כגיבוי. מיכל הדלק של הגנרטור יותקן בתוך מאצרה תקנית</p> <p>ח. תותקן מערכת למניעת ריחות, אשר תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>- שטח למעבר תת קרקעי לכלי רכב, הולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק והבנייה, התשכ"ה-1965, ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>הפיתוח ייעשה בכפוף לאישור ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק והבנייה, התשכ"ה-1965, ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>הפיתוח בכפוף לאישור ע"י הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
								עיקרי	עיקרי			
קדמי	3	3	3	3	1	8	40	400	400	גודל מגרש כללי 2488	81	מתקנים הנדסיים

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א) מבנה תחנת השאיבה יהיה בחיפוי אבן טבעית על 100% מהמבנים או כל חומר גמר אחר עמיד בתנאי מזג האוויר ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
 ב) פרטי עיצוב המבנים והחזיתות יהיו בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
 ג) מתקנים טכניים ותשתיות לא יותקנו על קירות חיזוניים וגגות המבנים, אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.



6.2 פיתוח סביבתי

א) תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נושא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר / הוועדה המקומית.
 ב) בתכנון המפורט כאמור יכלול היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים הנדסיים, מערכת השקייה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
 ג) תנאי לקבלת היתר בניה הגשת נספח נופי מפורט לביצוע, ערוך ע"י אדריכל נוף אשר יקבע את האמצעים לשיקום נופי והשתלבות התחנה עם הסביבה ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הנופי-סביבתי לתכנית זו.
 ד) במידה ויהיה צורך בהשפלת מי תהום בתחום תחנת השאיבה יידרש היתר להזרמה.



6.3 שמירה על עצים בוגרים

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 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.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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.



6.4 ניקוז

א- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז איזורית.
 ב- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית מפורטת תואמת נספח הניקוז לתביע תכניות אלו יתואמו עם רשות הניקוז קישון.
 ג- סיכום והמלצות נספח הניקוז הם הוראות מחייבות.

6.4	ניקוז
	<p>(1) נחל שפרעם יתנקז למעביר בוקס מתוכנן במידת 2 * 5.0x2.0 מ' (2 פתחים מלבניים) בחצית כביש גישה למתקן ההנדסי. מעביר הבוקס המתוכנן באורך כ- 6 מ'. ביציאה ממעביר הבוקס המתוכנן, יתוכנן דיפון ומתקן שיכוך אנרגיה.</p> <p>(2) הארכת תעלת הבטון המלבנית הקיימת במעלה עד מעביר הבוקס המתוכנן בחציית כביש הגישה למתקן ההנדסי. תעלת הבטון ברחוב כ- 10 מ' ובעומק כ- 2.0 מ'.</p> <p>(3) עודף הנגר מתחום התכנית יהיה בניקוז עילי לכיוון דרך גישה מוצע למתקן ההנדסי ולנחל שפרעם.</p> <p>(4) מפלס הפיתוח המינימאלי בתחום התכנית יהיה כ- 0.5 מטר לפחות מעל רום קו האנרגיה מונה הדפסה 34 תכנון זמין</p> <p>המחושב בנחל שפרעם בסמוך לתחום התכנית (46.50 מ'). מפלסי רצפת המבנה של המתקן ההנדסי יהיה כ- 0.5 מטר לפחות מעל מפלס המינימום בתחום התכנית (47.0 מ'). תחום התכנית יהיה בשיפוע רציף לכיוון דרך הגישה ונחל שפרעם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.5	פיתוח תשתית
	<p>(א) בתנאי למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס רשות מקומית. תאום הבקשה יהיה עם מהנדס הוועדה המקומית קרית אתא.</p> <p>(ב) כל קווי התשתיות שבתחום תכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.</p> <p>(ג) במידת הצורך וכתנאי להיתר בנייה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר ע"פ דין, ואשר יקבע בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>(ד) אישור תאגיד מים וביוב סובב שפרעם בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ב) תנאי לקבלת היתר בנייה אישור תכנית מפורטת לקווי ההולכה.</p> <p>(ג) ביצוע תיאום מול חברת חוצה ישראל.</p> <p>(ד) הגשת נספח אופן ההקמה, שיכלול: תכנית לשטחי התארגנות מחנה קבלן, תכנית לעבודות עפר כולל עירוס זמני, פינוי, ומניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי במהלך הבניה. דרכי הגישה לאתר העבודה יקבעו באופן שיעשה שימוש, ככל הניתן, בדרכים קיימות. בהעדר דרכים קיימות, רוחב ומיקומן של דרכי הגישה הזמניות ייקבע באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בסביבה בנוף ובשימושים אחרים המותרים בסביבה התכנית.</p> <p>כמו כן, יש לכלול בנספח, את האמצעים לצמצום מטרדים ומפגעים לסביבה בעת ההקמה, לרבות פגיעה בנחל שפרעם, וכן שיקום סביבתי של האתר עם סיום העבודות.</p> <p>(ה) תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע השיקום הנופי בהתאם לנספח המפורט.</p> <p>(ו) תנאי להיתר בנייה יהא אישור איגוד ערים חיפה.</p> <p>(ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע תיאום מול חברת חוצה ישראל וחברת נתיבי ישראל חיבור דרך הגישה לתחנת השאיבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6.7	דרכים וחניות
	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס</p>

<p>6.7 דרכים וחניות</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך של כביש 6 וברצועת דרך הגישה לשפרעם, אלא לאחר תאום עם החברה הלאומית לדרכים או חברת כביש חוצה ישראל לפי העניין.</p>	
<p>6.8 חלוקה / או רישום</p> <p>(א)עם אישור התכנית יוגש לאישור יו"ר הוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום בהתאם למצוין בתשריט .</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על פי כל דין.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לרבות היתרים לכבישים, פינוי והקמת תשתיות יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' - מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו עם מפתחים עד 450 מ' - 35.00 מ' - מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p>	<p>6.10</p>



<p>6.10</p> <p>חשמל</p>	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' - מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ואו חשמל קיימים או מאושאים. 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 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p>6.11</p> <p>עתיקות</p>	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן הסכמה עקרונית בלבד.</p>
<p>6.12</p> <p>שרותי כבאות</p>	<p>תנאי להיתר בנייה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p>6.13</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל</p>



6.13

פסולת בניין

ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

- 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).

- 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 חייבת לתשתיות.

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

ג. חציבה ומילוי

- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

- בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ד. עבודות שאינן טעונות היתר

- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל הפרויקט יבוצע בשלב אחד.	קבלת הייתר בנייה.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 50010180		רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	תאגיד מים וביוב סובב שפרעם 514270214		אחר	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 50010180		רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל 50010180		רשות מקרקעי ישראל	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	בעלים פרטיים 0		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		סאמר עבוד	עורך ראשי
תכנון זמין מונה הדפסה 34		תכנון זמין מונה הדפסה 34		



תכנון זמין מונה הדפסה 34