

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0362962

צומת כניסה לשכונת נחלים עתלית

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית חוף הכרמל
 אישור תכנית מס' 303-0362962
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 2016003 מיום 6/2/17
 תאריך: 6/2/17

ועדה מקומית חוף הכרמל
 303-0362962
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשינוי מס' 2016001 מיום 4/11/16
 תאריך: 4/11/16

הודעה על אישור תכנית מס' 303-0362962
 מס' 7495
 מיום 4.5.17

הודעה על הפקדת תכנית מס' 303-0362962
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7357
 מיום 26/9/16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית - הקמת צומת כניסה מעגלי לשכונת נחלים, זאת בהתאם לסעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	צומת כניסה לשכונת נחלים עתלית
1.1	מספר התכנית	303-0362962
1.2	שטח התכנית	8.400 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 2
	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 195375

קואורדינאטה Y 734570

1.5.2 תיאור מקום צומת גישה לשכונת נחלים, עתלית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

נחלים, עתלית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10540	מוסדר	חלק		11-12, 14, 16, 21-23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

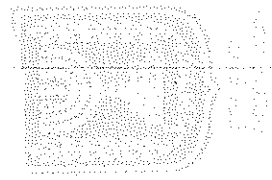
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 6. הוראות תמ"מ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
23/02/1978		2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 555
23/07/1998	4581	4665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/380 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 380
24/07/2005	3531	5419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/528 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 528

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			אברי קדמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	16/06/2016	אברי קדמי	29/12/2015	1	1:500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה		אברי קדמי			1:500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	29/12/2015	אברי קדמי	29/12/2015	1	1:500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ם	N 15	04-8630960	02-6549050	gabriwz@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים - מרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 303-0362962 - שם התכנית: צומת כניסה לשכונת נחלים עתלית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
akadmi@kar ni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	N 46	דשראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	30797	אברי קדמי	עורך ראשי	אינז'נר
akadmi@kar ni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	N 46	דשראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	30797	אברי קדמי	יועץ תחבורה	אינז'נר
dotan_ku@n etvision.net.il	03-5623856	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב - יפו	דודן את קופרמן	359	מנחם קופרמן	מודד	

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

הסדרת צומת כניסה לשכונת נחלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) 2

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8.4
------------------	-----

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4 - 2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,664.11	79.68
חקלאי	30	0.36
משקי עזר	1,255.2	15.01
שטח ציבורי פתוח	413.81	4.95
סה"כ	8,363.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,664.11	79.68
דרך מוצעת	1,699.01	20.32
סה"כ	8,363.12	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	<p>זכות הדרך כוללת בין היתר: שוליים, נתיבים, מדרכה, טיפול נופי (עצים לשימור), שביל אופניים, שביל הולכי רגל, מעקות, קירות תומכים, כיכרות, גינון, תאורה, תשתיות וכיו"ב.</p> <p>שימושים</p> <p>כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך.</p> <p>כל בניה בשטח רצועת הדרך אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך.</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של הדרך לרבות חיבור לדרכים קיימות, להנחת דעת הועדה המקומית.</p> <p>יש להראות את הטיפול הנופי, הסדרי ניקוז ומעבר תשתיות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים בפרסומים הרשמיים) הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק רשות העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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.</p>

6.2	חשמל
	<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 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.</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 ----- מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) ----- 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35.0 מ'</p> <p>מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3.0 מ'</p>

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>כבלי חשמל מתח עליון ----- בתיאום עם חבי חשמל ארון רשת ----- 1.0 מ' שנאי על עמוד ----- 3.0 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 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 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>6.3</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>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>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.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>התכנית כוללת עצים לשימור. עצים אלו מסומנים בתשריט כעצים לשימור. בעת ביצוע העבודות, ישמר אזור שורשים מוגן - טווח מרחק חפירה מינימלי.</p>	

<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>במידה ויש לבצע עבודות חפירה סביב העץ, ישמר מרחק מינימלי של 200 ס"מ מהעץ.</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p> <p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>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:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר 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 יציע פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>- מילוי האמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות..</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב המחוברת לפתרון קצה באישור המחלקה למים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב המרכזית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית/הישוב.</p> <p>ג - תקשורת וחשמל</p>	<p>6.8</p>

תשתיות	6.8
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ד - בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/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 כדי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	
דרכים	6.9
<p>הוראות טיפול ושיקום נופי: לצידו הדרך יבוצע תכנון שיקום נופי אשר ישתלב עם הסביבה ממערב וממזרח לכביש.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<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		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	הרחבת מסלול חדש בכיוון מזרח	1
	סלילת מעגל תנועה	2
	שיקום המסלול / כביש קיים	3

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים