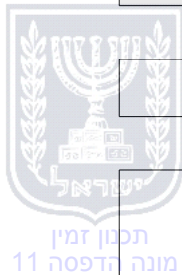


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0321901

מכ/909 - קו ביוב תת קרקעי בסניקה טירת כרמל למט"ש ניר עציון



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, חוף הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/04/2018

לאשר את התוכנית

19/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר התקנת קו ביוב בסניקה בקטע שבין תחנת שאיבה בטירת כרמל עד לחיבור עם הקו המתוכנן האוסף את שפכי חיפה והממשיך לכיוון מט"ש ניר עציון. זאת, במסגרת מערכת הולכת שפכים המתוכננת לאפשר קיבולת של ספיקות שפכים קיימים ועתידיים עד לשנת היעד - 2040, בהתחשב בצרכים של אזור חוף הכרמל ובצרכים הנובעים מהבנייה המסיבית החדשה בטירת הכרמל ובמבואות הדרומיים של חיפה. הקו המתוכנן בתחום התכנית הינו באורך של כ- 950 מ' ובקוטר של 630 מ"מ. הקו יוצא מתוך תחנת השאיבה הקיימת בטירת כרמל, חוצה את כביש מס' 4 וממשיך מערבה, לאורך נחל גלים, עד לחיבור המתוכנן עם הקו חיפה-ניר עציון (צומת T) מזרחית ובסמוך לקו רכבת חיפה-ת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכ/909 - קו ביוב תת קרקעי בסניקה טירת כרמל למטייש
ניר עציון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
303-0321901

שטח התכנית
19.370 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

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 מורדות הכרמל, חוף הכרמל

196350 קואורדינאטה X

740300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום טירת כרמל - חוף הכרמל (קיבוץ חותרים)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות :

טירת כרמל - חלק מתחום הרשות : טירת כרמל

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טירת כרמל - חוף הכרמל (קיבוץ חותרים)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10568 | מוסדר | חלק | | 2-4, 6-7, 18 |
| 10569 | מוסדר | חלק | | 2, 10 |
| 10717 | מוסדר | חלק | | 74, 82 |

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

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-----------------------|
| 16/08/1984 | 3067 | 30885 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/20/א. הוראות תכנית חכ/20/א תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | חכ/20/א |
| 07/05/1998 | 3503 | 4642 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ד/1166. הוראות תכנית ג/ד/1166 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ד/1166 |
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/3 |
| 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 |
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/5 |
| 06/08/2013 | 7267 | 6640 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/582/חכ/20/א ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/582/חכ/20/א ד/א |
| 15/12/2014 | 1811 | 6942 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תתל/18 |

הערה לטבלה:

תמ"א/34/ב/6 - התכנית אושרה ב-22.6.17.

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 | | | | אלה טרכטנברג | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250 | 1 | | אלה טרכטנברג | | תשריט מצב מוצע | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 1000 | 1 | 15/11/2017 | אלאונורה פיסקון | 15/11/2017 | | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 500 | 1 | 26/09/2017 | אלאונורה פיסקון | 26/09/2017 | פרטיים עקרוניים | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 1250 | 1 | 20/11/2017 | אלה טרכטנברג | 20/11/2017 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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) | | 04-8136200 | 04-8136271 | |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית טירת כרמל | טירת כרמל | מלחמת ששת הימים (2) | | 04-8547000 | 04-8571722 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל עין כרמל 30860.

(2) כתובת: ת.ד. 49.

1.8.2 יזם

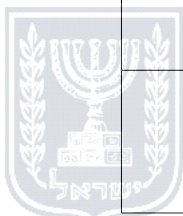
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------------------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה אזורית חוף הכרמל | עין כרמל | (1) | | 04-8136200 | 04-8136271 | |
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית טירת כרמל | טירת כרמל | מלחמת ששת הימים (2) | | 04-8547000 | 04-8571722 | |

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל עין כרמל 30860.

(2) כתובת: ת.ד. 49.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|----------------------|------|------|-----|------------|------------|-------|
| בעלים | | | | רשות מקרקעי ישראל | חיפה | (1) | | 04-8630855 | 04-8645537 | |

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--|-------------|-----------------|---------------|----------|-------|-----------------|-----|-------------|-------------|------------------------|
| הנדסאית בנין, שמאית M. B.A וגיאוגרפית P.H.D | עורך ראשי | אלה טרכטנברג | ה/5176 | | נשר | דרך בר יהודה | 52 | 04-8202605 | 04-8202627 | ella- t@zahav.net.i |
| מודד מוסמך | מודד | רודי בלן | 481 | | חיפה | מקלף מרדכי | 3 | 04-7702600 | 04-7702626 | |
| מהנדסת מערכות מים, ביוב, ניקוז והידרולוגי ה | יועץ תשתיות | אלאונורה פיסקון | 106742 | | אשדוד | תש"ח | 3 | 077-7041259 | 050-2133174 | |



1
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הנחת קו ביוב תת קרקעי בסניקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת גבולות של מסדרון לתשתית ת"ק (תת קרקעית) לצורך הנחת קו ביוב תת קרקעי בסניקה. מתן הנחיות תכנוניות להנחת קו ביוב תת קרקעי בתוך המסדרון. קביעת הנחיות סביבתיות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |
| קו ביוב | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |
| קו מים 4" ומעלה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------------------------|--------|--------|
| שטח על פי תכניות מאושרות | 19,370 | 100 |
| סה"כ | 19,370 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 19,369.13 | 100 |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------|------|
| 100 | 19,369.13 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בהתאם לתכניות החלות על המקרקעין. ב. צינורות להובלת ביוב תת קרקעי בסניקה.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>א. רוחב המסדרון לתשתית ת"ק הינו 20 מ'. רוחב רצועת הביוב הינה 12 מ'. ב. תתאפשר סטייה של תוואי צינור הביוב (רצועת הביוב) המסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הביוב בתוך גבולות המסדרון.</p> |
| ב | <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>הגבלות לבניה.</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים בתחום רצועה הביוב (המסדרון), אלא בכפוף לתנאים הבאים: א. הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים ואו מסילת ברזל ואו מתקנים אחרים עפ"י תכניות מאושרות. ב. ביחס לבניה חדשה ולתוספת לבניה קיימת עפ"י תכניות מאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה היוועצות עם מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית. 2. תותר סלילת דרכים ו/או כבישים ו/או התקנת חניות בתחום הרצועה. 3. נטיעות קלות וגינון בתחום רצועה יותרו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית. 4. יתאפשר ביצוע עבודות מילוי של עודפי חפירה בתיאום ובאישור עם מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית. 5. שטחי האחסון לחומר עודף לא יוקמו מעל תשתיות חומ"ס קיימות.</p> |
| ג | <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>קווי ביוב</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. שוחות ומתקנים אחרים הקשורים לקו הביוב. תותר הקמת שוחות, שסתומי אוורור ומתקנים אחרים הקשורים לקו הביוב המתוכנן. שינוי במיקום השוחות ואו מתקנים הנ"ל כפי שהם מסומנים בנספח הביוב לא יחשבו כסטייה מהתכנית.</p> |
| ד | <p>הוראות בזמן בניה</p> <p>התכנון לביצוע יבטיח את כל האמצעים למניעת זיהום קרקע, נחל ומים בתיאום עם המשרד להג"ס. יובטח מעבר חופשי ורציף לציבור לאורך הנחל. שיקום השטח לאחר העבודות יהיה באחריות יזם התכנית.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בניה / לביצוע העבודות.
היתר ו/או עבודה בשטח להתקנת הקו יכלול הבטחת מילוי התנאים וההנחיות של הרשויות / גופים הבאים :
רכבת ישראל, בזק, חברת חשמל, מקורות, נתיבי הגז הטבעי לישראל, סלקום, קצא"א, הקק"ל, רשות הטבע והגנים, רשות הניקוז, רשות העתיקות, נתיבי ישראל, תש"ן, משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה.
חציית/העתקות תשתיות הביצוע יעשה בתאום עם בעלי התשתיות וגורמי התשתית המוסמכים הרלוונטיים.
הנחיות חב' מקורות :
1. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים
2. קו מאסף יבוצע במקביל לקווי המים במרווח אופקי של 5 מ' לפחות.
3. שוחות קווי הביוב, נקודות בדיקה ומתקנים יהיו במרווח אופקי של 5 מ' לפחות מקווי המים.
4. חציית קווי המים תבוצע מתחת לקו מקורות במרווח של 1 מ' לפחות.
5. חציית קווי מים שאינם פלדה תבוצע מתחת לקו מקורות במרווח של 1 מ' לפחות ובקידוח אופקי.
6. יש להגן על צינור קווי ביוב ע"י שרוול הגנה כאשר מרווח בין צינור קווי הביוב לצינור מי שתיה הוא מטר. שרוול מגן יהיה מרחק 6 מ' מכל צד של הצינור.
7. סטייה מהוראות אלו תתאפשר באישור מקורות בלבד.
הנחיות חברת תש"ן :
נדרש תיאום לביצוע / היתר בניה בתחום התכנית עם חברת תש"ן.



6.2

פסולת בניין

פסולת בניין ועבודות עפר.
לא יאושר היתר ו/או עבודה בשטח אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר הבניה ו/או בעבודה בשטח לפינוי פסולת הבניין 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 ו/או עבודה בשטח, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
חובת גריסה - היתר הבניה ו/או עבודה בשטח גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.



| פסולת בניין | 6.2 |
|---|-----|
| <p>חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר ו/או עבודה בשטח יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- 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 אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר ו/או עבודה בשטח נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות. בסיום ביצוע העבודות יעביר הגורם המבצע לרשות הרישוי מסמכים המעידים על העברת עודפי פסולת ועפר לאתר מוסדר.</p> | |



| 7. ביצוע התכנית | |
|-----------------|------------------|
| | 7.1 שלבי ביצוע |
| | 7.2 מימוש התכנית |
| | |

