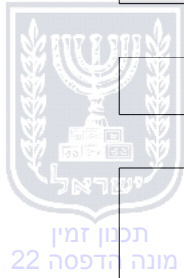


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0437970

הרחבת כביש 7110 בקטע מעגל פז - מתחם הרכס



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה התאמת זכויות דרך בקטע כביש גישה קיים לעתלית, לצורך הוספת שביל אופניים, מדרכות ודיקורי עפר בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הרחבת כביש 7110 בקטע מעגל פז - מתחם הרכס

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

303-0437970

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

25.900 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

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	195365
קואורדינאטה Y	734529

### 1.5.2 תיאור מקום

קטע כביש גישה לעתלית, בין מעגל כניסה לתחנת תידלוק לבין הכניסה לשכונת מתחם הרכס.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

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
10529	מוסדר	חלק		2, 4
10534	מוסדר	חלק		11, 344, 350, 352
10540	מוסדר	חלק		1-4, 11-12, 14-15, 22, 24-25

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
		0		ללא שינוי	303-0362962
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 555
23/11/2005	573	5461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 376
23/07/1998	4581	4665	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 380
27/10/1998	257	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 381
24/07/2005	3531	5419	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 528
16/12/2012	1545	6513	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 362 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 362 א



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית סער				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורית סער		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח למניעת מפגעים סביבתיים	22/05/2018	חברת אמפיביו	22/05/2018	44		מנחה	איכות הסביבה
לא	טבלת עצים	09/01/2017	חנוך בורגר	09/01/2017	6		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים	15/05/2018	משה לנר	07/05/2018	1	1: 1000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	07/06/2018	אורית סער	07/05/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		28/05/2018	אורית סער	28/05/2018	1	1: 1000	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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
ועדה מקומית	ועדה 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 הפלי"ם	15 א	04-8630960	02-6549050	gabiwz@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
orits@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	א 46	דישראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	101208	אורית סער	עורך ראשי	אינג'
borgeryn@gmail.com	04-8674028	04-8662572	1	שער פלמר	חיפה	בורגר חנוך אגרונומים בע"מ		חנוך בורגר	אגרונום	
office@laner-arch.co.il	04-8577441	04-8577439	2	יוזמה	טירת כרמל	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	80669	משה לנר	סוקר עצים	אדריכל
orits@karni-eng.co.il	04-8251095	04-8244468	א 46	דישראלי	חיפה	ש. קרני מהנדסים בע"מ	101208	אורית סער	יועץ תחבורה	אינג'
dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856	03-5614421	23	עמינדב	תל אביב-יפו	דותן את קופרמן	359	מנחם קופרמן	מודד	
amit@amphibio.co.il	03-7252774	03-7369972	1	יסמין (1)	רמת אפעל	אמפיביו בע"מ - איכות והנדסת הסביבה		חברת אמפיביו	יועץ סביבתי	

(1) כתובת : ת.ד. 9108.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

התאמת זכויות דרך בקטע כביש גישה קיים לעתלית, לצורך הוספת שביל אופניים, מדרכות ודיקורי עפר בהתאם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך בסמכות מקומית לפי סעיף 62א' (א) 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

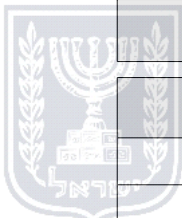
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 1
דרך מוצעת	6 - 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	4, 3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	3

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	16,655	65.29
משקי עזר	4,693	18.40
שטח חקלאי	1,383.3	5.42
שטח פרטי פתוח	530	2.08
שטח ציבורי פתוח	2,250	8.82
סה"כ	25,511.3	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

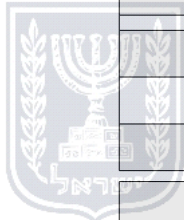
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
67.58	17,240.71	דרך מאושרת
32.42	8,270.59	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>25,511.3</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית: מכ/362/א, מכ/381, מכ/528, ג/555, מכ/376, 303-0362962
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שוליים, נתיבים, מדרכה, טיפול נופי, שביל אופניים, שביל הולכי רגל, מעקות, קירות תומכים, ככרות, גינון, תאורה, תשתיות וכיו"ב. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומתקני דרך. כל בניה בשטח רצועת הדרך אסורה, פרט למתקנים הקשורים בהפעלת הדרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>ניקוז</b> 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>דרכים</b>
<p>הוראות טיפול ושיקום נופי: לצידי הדרך יבוצע תכנון שיקום נופי אשר ישתלב עם הסביבה ממערב וממזרח לכביש.</p>	
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. תאורה תמוקם בשולי התוואי הגובל בשטח הפתוח כשהיא אינה מופנית לעבר השטח הפתוח תוך צמצום מירבי של זליגת האור כלפי השטח הפתוח. 2. יש להימנע מתאורה לכוון שמורת הטבע חירבת קרתא ונחל אורן. 3. עצמת התאורה תהיה על פי המינימום הנדרש משיקולים בטיחותיים. 4. פסולת בניין תפונה לאתר מורשה הכל בהתאם לתקנות. 5. יבוצע שיקום נופי של ערוץ הנחל וגדותיו בתחום התכנית. השיקום הנופי יתואם עם רט"ג ועם הרשות המקומית. 6. לאורך אחד מקירות המעבר התחתי של נחל אורן מתחת לכביש 7110 יותקן מעביר יבש בגובה של 30 ס"מ מעל אפיק הזרימה וברוחב של לפחות 50 ס"מ. המעביר יתחבר למפלס הקרקע בכניסה וביציאה בשיפוע של עד 30 מעלות. 7. תותקן רשת שתחסום מעבר פסולת מוצקה בתעלה שמובילה מי נגר מכוון אזורי המגורים אל נחל אורן. באחריות הרשות המקומית ורשות הניקוז לדאוג לתחזוקת הרשת.</p>	
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מופיעים בפרסומים הרשמיים) הינו/נם אתרי 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. 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.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>הוראות התכנית בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי ייקבעו תוך התחשבות במגמת התכנון הכולל של התכנית הנדונה, 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>	
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>פסולת בנין תפונה לאתר שפיכה מאושר.</p>	



6.7	פיתוח תשתית
	<p>א. עבודות תשתית - 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, יועתקו למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. בתחום התכנית עצים רבים בעלי חשיבות נופית והיסטורית גדולה.</p> <p>2. העצים בתחום הקו הכחול יישמרו, פרט לעצים מתים ועצים שלא ניתן לשמרם לאור מגבלות תכנון ויכרתו באישור פקיד היערות.</p> <p>3. לשם שימור העצים הקיימים ישמור היזם על "אזור השורשים המוגן" של העצים, כפי שהוגדר על ידי האגרונום בסקר העצים.</p> <p>4. בכל מקרה בו עולה צורך לבצע עבודה כלשהי בתחום "אזור השורשים המוגן", העבודה תבוצע בליווי אגרונום, לפי הנחיותיו ובאישור פקיד היערות. במקרים אלה, יבצע היזם פעולות שימור כפי שיידרש ובכלל זה: גידור, כבילת העצים, שינוי מקומי של פרטי ביצוע וכד'.</p>



6.9	דרכים
	<p>תנאים להיתר סלילה -----</p> <p>כתנאי למתן היתר סלילה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י איגוד ערים שרון כרמל.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר סלילה 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>

6.10	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</p>

חשמל	6.10
<p>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 ו----- מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 5.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) ----- 2.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20.0 מ' מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35.0 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3.0 מ' מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון ----- בתיאום עם חב' חשמל</p> <p>ארון רשת ----- 1.0 מ' מ'</p> <p>שנאי על עמוד ----- 3.0 מ' 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. 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>	



<b>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
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.	

<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים
---------------------------------

