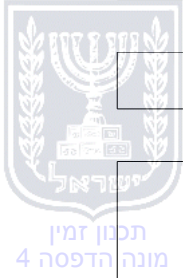


הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0943084

חיבור שכונת אפק - ביאליק על הפארק ג/20330



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
חבל אשר
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

התוכנית מסדירה צומת כניסה מכביש מס' 7911 לשכונת ביאליק על הפארק. תכנית זו מהווה השלמה לתוכנית מס' ק/425 כחיבור בין שכונת מגורים אפק לשכונת ביאליק על הפארק. בצומת זו יהיה גם בנוסף לנתיבי כלי הרכב גם נתיב למטרונית מתוכננת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

20330	שם התכנית	1.1	שם התכנית ומספר התכנית
201-0943084	מספר התכנית	1.2	שטח התכנית
3.257 דונם	סוג התכנית	1.4	סיווג התכנית
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
מחוזית	לפי סעיף בחוק		
לי"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	חבל אשר
קואורדינאטה X	210317
קואורדינאטה Y	750090

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לשכונת מגורים "אפק" בקריית ביאליק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

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
10435	מוסדר	חלק		17-21, 24, 27

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

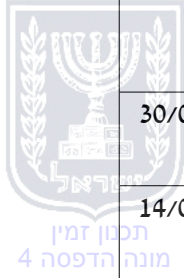
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

קריות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	תוכנית זו אושרה בולנת"ע ביום 21.5.13	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 / 9
14/09/2009	5762	5998	בתחום תוכנית זו יחולו כל הוראות תוכנית תמ"א 34/ב/5, אלא אם צויין אחרת בהוראות או בתשריט	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל גרונר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל גרונר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה	09: 31 26/01/2021	גל גרונר	20/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 21 01/02/2021	גל גרונר	20/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	09: 36 26/01/2021	גל גרונר	04/01/2021	1	1: 10000 0	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח עצים בוגרים	14: 28 01/02/2021	אמיר בלום	14/10/2013	6		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים בוגרים	14: 33 01/02/2021	אמיר בלום	14/10/2013	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	igors@qbialik.org.il
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630960	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.2 יזם

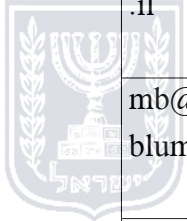
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	igors@qbialik.org.il

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	04-8630960	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	גל גרונר	78717	גרונר דאל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	טירת כרמל	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8257564	mb@miller-blum.co.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il



מנהל המגורים
מנהל תכנון ומרחב



מנהל המגורים
מנהל תכנון ומרחב

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 חיבור שכונת אפק כביש מס' 911 לשכונת ביאליק על הפארק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת כביש מס' 911 כמסומן בתשריט,

2. הסדרת צומת כניסה לכביש חדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מגבלות בניה ופיתוח	20, 21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תוכניות מפורטות	3,257	100
סה"כ	3,257	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	2,786.98	85.56
מגבלות בניה ופיתוח	470.42	14.44
סה"כ	3,257.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	דרך, מעבר רכב והולכי רגל, אלמנטי בטיחות, טיפול במטרדים ומעבר תשתיות ומתקני תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	זרכים אסורה בניה בתחום הדרך.
4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.1	שימושים
	יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתוכניות תקפות, או שייקבעו בתוכניות שתאושרנה עפ"י כל דין, ובבד שכל עבודה הטעונה היתר טעונה אישור הוועדה, לאחר שזו נועצה בדבר עם יזם תוכנית זו.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין אסורה בניה בתחום קווי הבנין של הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4




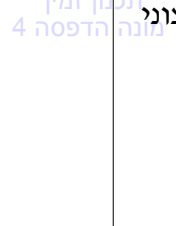


תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות



<p>6.1 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>א. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה ייחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עקירה ושמירת עצים תעשה באישור קק"ל עפ"י שינוי 83ג לחוק הת"ב.</p> <p>ב. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה/העתקה.</p> <p>ג. ביצוע עבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כד"ן.</p> <p>ד. בתחום התוכנית קיימים עצים לשימור, הטיפול בעצים הקיימים בתחום התוכנית יבוצע ע"פ נספח עצים בוגרים וע"פ הנחיות האגרונום.</p> <p>ה. הטיפול בעצים קיימים בתחום התכנית יהיה לפי נספח העצים הבוגרים, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ו. בגמר ביצוע הצומת, עודפי העפר יפוננו לאתר מאושר כחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. סילוק עודפי קרקע החפורה ייעשה בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. עודפי החפירה אשר לא ינוצלו יפוננו לאתר פסולת מאושר כחוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק לוועדה המקומית חבל אשר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתוכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הוועדה המקומית לפי תכנית זו.</p> <p>ב. סטיות מהתוכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הוועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו מים ו/או 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתיות שבתחום תוכנית למעט קווי חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהייה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 עתיקות</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2425/0 "אפק, תל" י"פ : 1091 עמ" 1372 מיום : 18/05/1964 ; 28198/0 "אפק, תל (מזרח)" י"פ : 4857 עמ" 2706 מיום : 23/02/2000 ; הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כד"ן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	<p>6.7</p>

	<p>עתיקות</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>נגר עילי: תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון עפ"י הנחיה זו.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>שמירת טבע וגנים לאומיים</p> <p>התכנון המפורט של הדרך מחייב תאום מלא עם רט"ג, ובכלל זה: א. הסדרת כביש גישה לשמורת עין אפק במסגרת תוכנית זו. ב. תיאום הכוונת קהל לשמורה במהלך ביצוע העבודות לסלילת הדרך בשטח. ג. תיאום הפרטים הפיזיים של הממשק בין השמורה לתכנית, כגון: קיר אקוסטי, גידור. ד. תיאום תכנית התאורה עפ"י הנחיות אקולוג רט"ג. ה. תיאום תכנית הצמחייה לשיקום השטח עפ"י הנחיות אקולוג רט"ג. ו. פיקוח רט"ג על ביצוע העבודה בשטח. ז. התכנון המפורט של הכביש יכלול פתרון גישה לשמורה, בהתאם לנספח תנועה ורומים, בכל מקרה לא תחסם הגישה לשמורת הטבע.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20 מ' בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35 מ'</p>	<p>6.10</p>



6.10	חשמל
<p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3 מ' א. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5 מ' מכבלים מתח נמוך. ב. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת חשמל. ג. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	

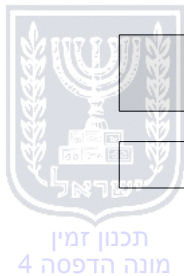
6.11	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
<p>תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה ע"י משהת"ח ונתיבי ישראל.</p>	



6.12	קווי תשתית
<p>קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים ע"פ תמ"א 5/ב/34 : א. אסורה בנייה מעל קווי מים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים. ב. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"ח היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", כתנאי למתן היתר בנייה. ג. יש לתאם עם חברת "מקורות" סלילת דרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים, כתנאי למתן היתר בנייה. ד. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי, אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לכל פעולה קרקעית בשטח זה, כתנאי למתן היתר בנייה. ה. בתוואי רח' התל תוקצה רצועה ברוחב של 20 מ' לצורך הנחת קו מים עתידי. תנאי לסלילת רוחבו המלא של רח' התל יהיה תאום עם חברת "מקורות".</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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



7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו : 10 שנים מיום אישורה.