

תכנית מפורטת

מס' חכ/35 ד'

עין-הוד

הוראות

- היזמים :** 1. ועדת ההיגוי הבין-משרדית לתכנון מתאר המשותפת למשרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התחבורה;
2. ועד מקומי עין הוד.

המתכנן : מייק טרנר, אדריכל

תשתית : יעון - תכנון יעוץ ומחקר, דרכים ותשתית

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל וחוכרים שונים

תאריך : 14 מאי 1998

ח"י אייר תשנ"ח

תוכן ענינים

1. מבוא

10	שטח לבית קברות	2.21	3	שם ומסמכי התכנית	1.1
10	אזור חקלאי	2.22	3	חלות	1.2
10	אזור ייעור	2.23	3	המקום	1.3
11	אזור ואדי	2.24	3	בעל קרקע	1.4
11	שימור נוף פתוח	2.25	4	היוזמים	1.5
11	עץ או טרסה לשימור	2.26	4	מחברי התכנית	1.6
11	דרכים	2.27	4	שטח התכנית	1.7
12	שטח למתקנים הנדסיים	2.28	4	יחס לתכניות אחרות	1.8
12	מספרי חלקות	2.29	4	מטרת התכנית	1.9

3. הוראות כלליות

13	בקשה להיתר	3.1
13	קוי בנין	3.2
13	גובה בניה	3.3
14	גגות	3.4
14	קולטי שמש על הגג	3.5
14	מרתפים	3.6
14	תשתית	3.7
15	אספקת מים וביוב	3.8
15	חשמל	3.9
15	חניה	3.10
16	מבני עזר	3.11
16	פיתוח שטח	3.12
17	נטיעות ושמירה על הצמחיה	3.13
17	ביצוע התכנית	3.14
17	שלבי ביצוע	3.15
17	היטל השבחה	3.16
17	הקלה	3.17
18	הפקעות	3.18
19	טבלאות	
25	חתימות	

2. רשימת תכליות

2.1	הוראות כלליות
2.2	גבולות התכנית
2.3	אזור למגרשים חדשים
2.4	הגלעין הישן
2.5	אזור עתיקות
2.6	מבנה לשימור
2.7	מבנה להריסה
2.8	אזור מגורים חדש א'
2.9	אזור שיכון ואכסניה לאמנים
2.10	אזור לתכנון בעתיד
2.11	אזור גן מלאכות וסדנאות
2.12	אזור מסחרי
2.13	חזית מסחרית מיוחדת
2.14	חזית ארכיטקטונית מיוחדת
2.15	אזור לבתי הארחה ונופש לצרכי הכפר
2.16	שטח לאקדמיה ומסדות חינוך
2.17	אזור לבנייני ציבור
2.18	אזור למופעים פתוחים
2.19	שטח ציבורי פתוח
2.20	שטחים פרטיים פתוחים

הוראות לתכנית מפורטת חכ/35 ד' - עין הוד

1. מבוא

1.1 שם ומסמכי התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר חכ/35 ד' עין הוד (להלן: "התכנית"). לתכנית מצורפים 25 עמודי הוראות (להלן: "ההוראות"), תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") ונספח תשתית בקני"מ 1:1250 (להלן: "הנספח"), המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. במידה ויתגלו סטיות בין התשריט לנספח, עדיפות תינתן לתשריט.

1.2 חלות

התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול.

1.3 המקום

הישוב עין הוד וסביבתו. הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת על שלוחה הנמתחת בין גן לאומי פארק הכרמל מצפון ומדרום מושב ניר עציון ונחל תגילון במזרח, אפיק נחל הוד מדרום. פרוט הגושים הכלולים בתכנית זו:

גוש	חלקות	חלקי חלקות	שטח בדונמים
11944	1-31,38-49,56-57,59-63	58,50-55	175.961
11945	1-58		157.217
11946	1-76,85,87-89	77-78,86	148.283
11947	1-61,64-68		215.010
11948	1-3,29-36,44-68,72-75	26-28,37,39,43,69-71	
	79-87,89-90	76,88,91,92,93,94,96,97,98	352.546
11952	2-18,59	45-46,49,62	142.783
שטח בני			50.355
סה"כ			1242.155

1.4 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל וחוכרים שונים.

1.5 היוזמים

- ועדת ההיגוי הבין-משרדית לתכנון מתאר, המשותפת למשרד הפנים, משרד הבינוי והשיכון, מינהל מקרקעי ישראל ומשרד התחבורה;
- ועד מקומי עין-הוד, להלן "ועד הכפר".

1.6 מחברי התכנית

אדריכל מייק טרטר, מתכנן.
ינון - תכנון יעוץ ומחקר, דרכים ותשתית

1.7 שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 1,240 דונם בקירוב, לפי חלוקה לאזורים שבטבלה מס' 1, המצורפת בהמשך.

1.8 יחס לתכנון אחרות

תכנית זו, לגבי השטח עליו היא חלה, כוללת את התכנון הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים
חכ35	תכנית מפורטת עין הוד	12.6.1969	9.2.1967	1337
חכ35א	שינוי גבולות כפר אמנים		30.6.1983	2939
חכ35ב	שינוי גבולות מגרש * 9		19.1.1986	3292
חכ58א	אמפיתיאטרון			1638
חכ171	מוזיאון מ' ינקו		16.4.1982	2802
תרש"צ 2/22/15	שיכונים ציבוריים		1.2.1967	

במקרה של סתירה בין התכנית והתכנון המסומנות בטבלה לעיל יחשבו הוראות תכנית זאת כעדיפות - מלבד סימון גבולות שבין חלקות בנויות שלא באזורים למגרשים חדשים. עם אישור תכנית זו יבוטלו תכניות חכ35 ו-חכ58א.

1.9 מטרת התכנית

מטרת התכנית היא תכנון הכפר ופיתוחו תוך שמירה על אופיו, שימור בנינים בעלי ערך ארכיטקטוני וארכיאולוגי, עצים, גדרות ופרטים אופייניים לכפר; פיתוח השטח הנ"ל עד לכ-200 יחידות דיור על ידי ארגון הגלעין המרכזי הקיים, דרכיו, שביליו, גבולות מגרשיו ועודידהם, וכן:

ציון אזורי מגורים חדשים, שכון אמנים, אזורי מסחר, אזורים למלאכת מחשבת וסדנאות, שטחים פתוחים, שטחים לבנינים ציבוריים, אזור לאקדמיה, שטחים לנופש ולספורט לצרכי הכפר, שטחים למתקנים הנדסיים, בית קברות.

קביעה של שימושים מותרים תוך שינוי יעודים מאושרים בתכניות ברות תוקף, והוראות בינוי בקרקעות ומבנים, כפי שמפורט להלן ברשימת תכליות;

ביטול דרכים קיימות, התוויית דרכים חדשות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, ודרכים משולבות; תיקון גבולות, בטול חלקות קיימות ויצירת חלקות חדשות תוך קביעת הוראות בניה חדשות לגבי השטחים האלה, כפי שמפורט להלן ברשימת תכליות.

2. רשימת תכליות

2.1 הוראות כלליות

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובכל מקרה של סתירה ביניהן - כל עוד לא נאמר אחרת והן אינן עולות בקנה אחד - חלות ההוראות המגבילות יותר. לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או מבנה הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אחרת, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, ובטבלה מס' 2, המצורפת בהמשך.

2.2 גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.

- צפון - גן לאומי הכרמל לפי הכרזה
- מזרח - יישוב ניר עציון
- דרום - רכס דרומית נחל חוד
- מערב - המשבצת החקלאית של מושב ניר עציון

2.3 אזור למגרשים חדשים

האזור התחום בקו-נקודה בצבע אדום יהיה אזור למגרשים חדשים. אזור זה יחולק למקבצי בניה על פי שלבי ביצוע, ויחולו עליו בנוסף לתכלית (כפי שמסומנת בתשריט) הוראות סעיף שלבי ביצוע מס' 3.15. החלוקה למגרשים המוצעת בתכנית היא חלוקה עקרונית בלבד ותגושנה תכניות לאיחוד וחלוקה לפי מקבצים בהתאם להוראות פרק ג' לחוק שבהן יקבעו הגבולות הסופיים של המגרשים.

2.4 הגלעין הישן

השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים אלכסוניים הוא הגלעין הישן. השימושים בתחום זה יהיו לפי הסימון בתכנית ויחולו עליו מגבלות לפי כל ייעוד וכן המגבלות הבאות:

היות שאחת ממטרות התכנית היא שמירה על אופיו הפיזי המיוחד של הכפר, על בנינו וצמחיתו, לא יותרו הריסה או שינויים בקירות הבנינים לשימור המופיעים בתשריט. לבנינים אלה תינתן תשומת לב מיוחדת מצד רשויות התכנון, כפי שיפורט בפרק "מבנה לשימור".

ניתן לבנות תוספות בניה במגרשים בהם קיים מבנה לשימור הן על ידי תוספת קומה אחת והן על ידי תוספת אגף - בדרך המתחשבת באופן מירבי בשימור חזיתות המבנה הקיים. גודל מגרש מקסימלי יהיה 2.000 דונם. סך כל שטח הבניה יהיה לפי אחוזי הבניה לאזור מגורים חדש א', תוך קביעת מינימום של 125 מ"ר ומקסימום של 375 מ"ר. שטחי שירות יהיו כדלקמן: 35 מ"ר, לא כולל מרתפים וחניות.

כל פני האבן הגלויים יהיו מסותתים ומרובעים, הבניה תהיה באבן, לא תותר בניה מאבן נסורה שפניה חלקים. עובי האבן, הן בפינות הקירות והן בחשפי הפתחים יהיה ברוחב של 15 ס"מ לפחות. כל גמר עליון של קירות אבן, לרבות במעקות גג, מעקות מרפסות וקירות תומכים, יהיה באבן מסותתת שמידת גובהה לא תהיה פחות מ-10 ס"מ ומידת רוחבה לא פחות מ-30 ס"מ.

בבנין שהוא כולו או רובו חדש, יהיה הכיחול בגוון האבן. בתוספת בניה שגודלה פחות מהבנין הקיים יהיה הכיחול בגוון הכיחול הקיים. בגבול הקדמי של המגרש יבנו גדרות אבן לפי דוגמת הקיים בגובה של לפחות 1.20 מטר מעל פני הרחוב, ולפי סעיף 3.12 - פיתוח שטח.

2.5 אזור עתיקות

השטח התחום בקו שחור מקוטע וכן כל שטח הגלעין הישן, הוא אזור עתיקות. במרכז הכפר ישמרו בית הבד ושרידי המבנה המקומר בעל האולם התת-קרקעי. כל היתר באזורים אלו חייב באישור רשות העתיקות, לפי חוק העתיקות תשל"ח-1978, ויש להוציא את ההיתר בשני שלבים:

1. היתר לעבודות חפירה, כולל ביצוע בורות בדיקה.
2. לאחר חפירות ובדיקות בשטח יוצא היתר הבניה, לפי התנאים של רשות העתיקות.

אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית, על בעל ההיתר להודיע מיד לרשות העתיקות, לפי כל דין. הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל (להלן "הוועדה המקומית") רשאית לתת כל הקלה מהתכנית לשם שימור עצמים בשטח, לפי המלצות רשות העתיקות ולפי סעיף 3.17..

2.6 מבנה לשימור

מבנה המסומן בצבע אפור כהה יהיה מבנה לשימור ויחולו עליו ההוראות שבסעיף 2.4 "הגלעין הישן". כל בקשה להיתר בניה תכלול: שרטוטי חזיתות הבנין הקיים, צילומי החזיתות הקיימות, צילומי פרטים אופייניים, שרטוט פרטי בניה אופייניים בקני"מ 1:10, לרבות פרטי הבניה של הפתחים; גמר הקירות וקצה הגג. על גבי שרטוט החזיתות ופריסת הקירות שבבקשה להיתר הבניה יצוינו סוג האבן וסוג הסיתות.

לא ינתן היתר להריסת מבנה או חלק ממנו אלא אם נתקיימו התנאים הבאים:

המבנה מסוכן מבחינה סטטית ומהנדס הועדה קבע שאין דרך יעילה לחיזוקו, או, הריסת המבנה או חלק ממנו מחויבת להיעשות לשם העברת דרך, הרחבת דרך או פתיחת כיכר בהתאם לתכנית מפורטת בעלת תוקף לגבי השטח.

בקשה למתן היתר להריסת מבנה או חלק ממנו תוגש לוועדה המקומית בליווי תכנית מדידה בקני"מ 1:50 של המבנה אותו מבקשים להרוס. התכנית תבטא את צורת המבנה להריסה בעזרת מידות, צילומים, שרטוטי חזית ופרטי קירות האבן.

הוועדה המקומית תוכל לחייב, לפי ראות עיניה, את מקבל ההיתר הנ"ל לשמור על מרכיבים אופייניים למבנה, כגון אבני הקירות, המדרגות, הקשתות שמעל לפתחים, המעקות או העמודים האופייניים - לשם שימוש חוזר במבנה שיבנה במקומו של זה העומד להיהרס. הריסת המבנה תתבצע על פי תכנית שיקום מאושרת בה יוגדר עיצוב המבנה שבמקום המבנה להריסה, ולאחר שהובטח בצוע נאמן של הבניה החדשה בהתאם לתכניות המאושרות הנ"ל באישור הוועדה המקומית.

2.7 מבנה להריסה

מבנה המסומן בצבע צהוב הוא מבנה להריסה. לא ינתן היתר בניה לתכנית של שינויים או תוספות, לחלקה בה מסומן מבנה להריסה או לבעל זכות במבנה אלא לאחר הריסת המבנה לפי היתר, כאמור.

2.8 אזור מגורים חדש א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים חדש א'. גודל המגרש באזור זה, למעט מגרשים קיימים בגלעין הישן, יהיה עד 1.500 דונם ובאזור חורש ובוסתן יקבע גודל מגרש מקסימלי של 1.750 דונם ולפי תנאי הקרקע; במקרים אלו יורשו הקלות בקוי הבנין לפי תקנות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") על מנת למנוע פגיעה בעצים במגרש. אחוזי הבניה של השטחים למטרות עיקריות יהיו כדלקמן:

קומה א'	12.0%
קומה עליונה	6.0%
סטודיו	10.0%
סה"כ	28.0%
שטחי שרות	2.0%

באזורי המגורים תותר הקמת יחידת מגורים אחת בכל חלקה.

במגרשים הגדולים מדונם, זכויות הבניה יחושבו משטח של עד 1 דונם ולא מגודל המגרש המוצע. אף על פי האמור, ניצול זכויות הבניה על מגרשים מעל 1.000 דונם יתאפשר בתנאי שהתוספת לא תחרוג מקווי הבנין והמעטפת המאושרים בתכנית זו ושלא תהיה פגיעה בעצים המיועדים לשימור. בכל מקרה, לא יעלה שטח הבניה למטרות עיקריות בכל מגרש מעל 375 מ"ר ושטחי שרות מעל 35 מ"ר, לא כולל מרתפים וחניות.

במגרשים שגודלם פחות מ-1.000 דונם יותר סטודיו עם כניסה נפרדת ושרותים בתוך הבנין, או שניתן יהיה לבנות סטודיו כתוספת בדירוג מתחת לקומת קרקע, בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על הגובה המותר וכחלק משטח הבניה המותר. במגרשים שגודלם מעל דונם יותר סטודיו כמבנה עזר, בתנאי ששטחו לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר ובתנאי שהמרחק בין המבנה הנוסף ובנין המגורים יהיה לפחות 4 מטר וגובהו לא יעלה על 3.00 מטר מעל פני הקרקע הטבעית.

בכל בקשה לסטודיו תוכן חוות דעת סביבתית שתבטיח תנאים נאותים, שקט ואיכות אוויר למגרשים הגובלים; לא יותרו בנית סטודיו או שינוי שימוש לפעילות המשתמשת בחומרים רעילים. פעילות כזו תותר רק באזור גן מלאכות וסדנאות ולפי התנאים שבסעיף 2.11.

בעלי הבניינים יהיו חייבים להכין משטחים לרכוז אשפה, שבילי גישה ומקומות לתליית כביסה; כולל אחריות לאחזקה תקינה של המתקנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

2.9 אזור שיכון ואכסניה לאמנים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, תחום בכתום כהה ומסומן באות "ש", הוא אזור שיכון ואכסניה לאמנים.

על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו לגבי אזור מגורים חדש א', למעט מספר היחידות ושטחי בניה כדלקמן:

תותר הקמת 4 יחידות דיור של עד 100 מ"ר למטרות עיקריות לכל יחידה - סה"כ עד 400 מ"ר ובתוספת של סה"כ 10% לשטחי שרות, המחושב מגודל המגרש. מגרשים אלו יוחכרו לועד הכפר בלבד על מנת לשמור פתרונות דיור זמניים למועמדים ואורחים, למעט יחידות שהוחכרו לפרטים לפני הפקדת תכנית זו.

2.10 אזור לתכנון בעתיד

האזור הצבוע בפסים אלכסוניים כתומים ולבנים לסרוגין יהיה אזור תכנון בעתיד ותותר בו בניה למגורים או מוסדות ציבור לפי המגרשים המסומנים ולפי התנאים בסעיף 3.15 - שלבי ביצוע.

2.11 אזור גן מלאכות וסדנאות

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בסגול וירוק לסירוגין ומסומן באות "ס" הוא אזור גן מלאכות וסדנאות, שישמש לסדנאות ולמלאכת מחשבת בלבד. באזור זה יותרו בנינים בודדים או רב-תכליתיים לצורכי אומני הכפר באישור הועדה המקומית. הבנינים יתוכננו בהתייחסות להיבטים סביבתיים וכך שהעצים בשטח ישומרו ככל האפשר, לפי סעיף 3.13, ההוראות. פתרונות לנושאים כדלקמן, יעמדו בדרישות לפי החוק:

- רעש - לפי תקנות החוק למניעת מפגעים תשכ"א, 1961 וכפי שיקבע מעת לעת.
- איכות אוויר - תיאסר פליטת חלקיקים וגזים לאויר מחוץ למבנה, כפי שהוגדר בתקנות החוק למניעת מפגעים תשכ"א, 1961.
- פסולת ושפכים - בשפכים תעשייתיים יש לטפל במתקן מקומי ולהביאם לרמה של שפכים סניטריים ביתיים, לפני כניסתם למערכת השפכים הכללית.

לכל מגרש תהיה תכנית בינוי כוללת שעל פיה יוצאו היתרי בניה לכל יחידה שיכלול שימור עצים ככל שאפשר בתוך חצר המגרש. טיפול בנושאים סביבתיים שלעיל ותנאי אחזקת המגרש והחומרים בהם, יהיו תנאים בסיסיים לקבלת היתר בניה ויהיו טעונים אישורי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. אחוזי הבניה למטרות עיקריות במגרשים אלה יהיו 17.5%, בקומה אחת. תותר תוספת של 5% עבור משרד או סטודיו שיכול להוות קומת ביניים, כל זאת בתנאי שגובה המבנה כולו לא יעלה על 5.00 מטרים. שטחי שרות של 7.5% יהיו לאחסון ומקלט במפלס קומת קרקע תחתונה. החזיתות הפונות לכביש הראשי יחויבו בבניית אבן מרובעת מסותתת וטיפול בגנות הסדנאות יהיה כמפורט בסעיף 3.4 - גנות.

2.12 אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור בהיר ותחום בקו אפור כהה הוא אזור מסחרי. באזור זה יותרו שימושי מסחר המשרתים את פעילות הכפר, כולל מסעדות, חנויות לממכר דברי אומנות, משרדים, סוכנות דואר, מחסנים וסדנאות. אחוזי הבניה למטרות עיקריות יהיו סה"כ לא יותר מ-100% בשתי קומות ולא פחות מ- $\frac{2}{3}$ ינוצלו לקומת הקרקע ובתוספת 10.0% כשטחי שרות.

2.13 חזית מסחרית מיוחדת

השטח המסומן בקו אדום עבה יהיה חזית מסחרית מיוחדת. בחזית זו יותרו שימושי מסחר בקומת הקרקע המשרתים את פעילות תושבי הכפר, כולל חנויות לצורכי יום יום ומחסנים.

2.14 חזית ארכיטקטונית מיוחדת

בשטחים המסומנים בקו שחור עבה מקוטע תקבע חזית ארכיטקטונית מיוחדת. במגרשים אלה יהיו חזיתות המבנים מאבן מרובעת מסותתת ויחולו עליהן ההוראות העיצוביות של הגלעין הישן. לא תותר כל סטיה מהוראות פיתוח השטח לפי סעיף 3.12.

2.15^א אזור לבתי הארחה ונופש לצרכי הכפר

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו חום כהה הוא אזור לבתי הארחה ונופש. באזור זה יהיו מתקני נופש הקשורים לפעילות ההארחה של הכפר בכלל, או כאלה הקשורים במישרין לסדנאות, לאקדמיה או למוסדות חינוך אחרים. לא יותרו מגורי קבע. לא תורשה כל בניה, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול נספח בינוי בקני"מ 1:250 ותאושר כחוק. תכנית זו תהיה על רקע מדידה מעודכנת, כולל סימון כל העצים, נופם ועצמים מיוחדים בשטח כולל טרסות וצורות קרקע מיוחדות. הבינוי יהיה בגושים קטנים ככל האפשר ובכסות קרקע שלא תעלה על 10%, תוך התייחסות לשימור מירבי של צמחייה. תותר בניית קומה שניה בשטח של 5%, ובסך הכל 15 אחוזי בניה למטרות עיקריות ובתוספת 2.5% לשטחי שרות. עם היתר הבניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול פירוט שמירת הצמחייה הקיימת, כאמור, וטיפול נופי בהשתלבות הבינוי בסביבה. ניתן לחלק את האזור במסגרת התכנית האמורה, בתנאי שיובטח פתרון לגישה לכל חלקה. וגודל מגרש מינימלי של 5 דונם. שטחי הבניה יהיו בחלק הנמוך שבכל מגרש. בתכנית הבינוי יסווג האזור לשימושים מתאימים כדלקמן:

- א. אכסנית נוער שמספר החדרים בה לא יעלה על 50.
- ב. דירות מיוחדות לאמנים אורחים, לא יותר מ-6 יחידות בכל מבנה.
- ג. בית הארחה לאומנים.
- ד. חוות סוסים.
- ה. פעילות ציבורית אמנותית וחינוכית וסדנאות.
- ו. פעילות נפש ותרבות הפנאי.

עד לאישור תכנית מפורטת כזו, יאושרו בשטח מבנים חקלאיים בלבד.

2.16 שטח לאקדמיה ומוסדות חינוך

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח לאקדמיה ומוסדות חינוך. באזור זה תותר הקמת מבנים לאקדמיה ומוסדות חינוך אחרים לפי תכנית בינוי לכל המתחם בקני"מ 1:250 עם סימון עצים וטרסות לשימור. תותר הקמת מבנה פנימיה הקשורה במישרין לפעילות אקדמית וחינוכית. אחוזי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 50% ולא פחות מ- $\frac{1}{3}$ מהשטח בקומת הקרקע בתוספת 5.0% לשטחי שרות.

2.17 אזור לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם חום כהה הוא אזור לבניני ציבור. באזור זה יותרו בניני ציבור לקהל הרחב, כולל מוזיאון, אולמות מפגש וסדנאות להצגה, גלריה ושרותים ציבוריים. בנוסף יוקמו בניני ציבור לצורכי הכפר, כולל מעון יום, גן ילדים, בית ספר, מרכז קהילתי, מקלט, בית כנסת ובית תרבות. אחוזי הבניה למטרות עיקריות יהיו 40% ושטחי שרות של 5.0%. מגרשים 411, 413 יהיו לשימוש תושבי הכפר בלבד ולא יותרו בהם שימושים אחרים. במגרש 413 לא יוצא היתר בניה אלא רק לאחר הגשת תכנית בינוי לכל המגרש באישור הועדה המחוזית ותכלול הסדרת הגישות למגרש.

2.18 אזור למופעים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק משובץ קוים אלכסוניים מצולבים חומים הוא אזור למופעים פתוחים. אזור זה ישמש כמקום פתוח לצורך מופעים, קונצרטים, מופעי להקות, תאטרון וכן הרצאות ופעילויות הקשורות לכפר. לא תורשה כל בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי לכל המתחם בקני"מ 1:250. בתכנית הבינוי יפורטו המבנים הקשורים למופעים, כולל במה, חדרי אמנים, מחסנים ושרותים למופיעים ולקהל.

בנוסף יצורפו חוות דעת ועקרונות תנאי הפעלה למניעת מטרדים. הבינוי יותאם למבנה הקרקע כך שעבודות העפר יוקטנו והעצים הקיימים ישולבו בתכנון. שטח הבניה שיותר יהיה השטח ההכרחי לקיום מופעים פתוחים ולא יעלה על 5% מהשטח.

2.19 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח. שטח זה מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים לצורכי הכפר וכן לפסי ירק המפרידים בין היעודים השונים ושישארם בצורתם הטבעית. בשטח כזה ניתן להתוות שבילים ודרכי גישה. ניתן להקים מבנים הכרחיים בלבד, כגון מחסני גינון ומתקני משחקים, שרותים ציבוריים, מקלטים, תחנת טרנספורמציה, מחסני הכפר, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי. כל אלה ידרשו את אישור הוועדה המקומית. בכל מקרה לא יהיו מתקנים אלו יותר מ-1% מכסות הקרקע.

במגרש המסומן כ"בית קברות מוסלמי לשעבר" לא תורשה כל פעילות. במגרש המסומן כ"גן פסלים" יורשו פעילות עיצובית והכנות לצורך גן פסלים. בשטח המסומן בתשריט כ"ואדי" לא יורשו כל פעולות ושינוי בקרקע אלא לאחר אישור רשות הניקוז המקומית.

2.20 שטחים פרטיים פתוחים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק כזה הוא שטח פרטי פתוח. שימושים יהיו לפי סעיף 2.19 - שטח ציבורי פתוח.

2.21 שטח לבית קברות

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב משוכך קווים אלכסוניים מצולבים ירוקים הוא בית קברות. באזור זה ניתן להקים בניינים הכרוכים בפעילות בית הקברות של הכפר, כולל הקמת מצבות, מונומנטים, טרסות, גינון, ובניינים הקשורים לענייני קבורה, לפי תמ"א 19.

2.22 אזור חקלאי

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים בהירים אלכסוניים הוא אזור חקלאי. על אזור זה יחולו כל ההוראות של אזור חקלאי לפי החוק. בנוסף יקבעו שני איזורים מיוחדים למטע ויעור. השטח הצבוע בתשריט עם נקודות ירוקות כהות כתוספת לפסים ירוקים בהירים אלכסוניים יהיה אזור חקלאי - מטע. האזור מיועד למטעי זית בלבד. תאסר עקירת עצי זית מבוגרים וכל פעולה שתפגע באופיה המסורתי של החקלאות, כגון הריסת טרסות, שינוי במבנה הקרקע ושתילת צמחיה או עצים אחרים. כמו כן ישמר סדר הבוסתן.

2.23 אזור ייעור

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בירוק כזה על רקע של אזור חקלאי, יהיה אזור לייעור.

באזור זה יותרו כל פעולות היעור, כולל נטיות. לא תורשה עקירת עצים אלא לצורך דילול, התווית דרכי יער ויצירת פסי אש. אישור זה ינתן על ידי פקיד היערות או מי שיורשה כדין. תורשה הקמת בנינים הקשורים במישרין לפעולות היעור, כולל מגדל שמירה, תצפית אש ומחסני ציוד ועץ. כמו כן יורשו אזורים להצגת פיסול בנוף.

2.24 אזור ואדי

השטח המסומן בנקודות שחורות צפופות יהיה אזור ואדי. באזור זה לא תורשנה עבודות פיתוח או שתילה, אלא באישור רשות הניקוז.

2.25 שימור נוף פתוח

השטח המותחם בתשריט בקו ירוק מקוטע עם סימון חיצים יהיה שטח לשימור נוף פתוח. שטחים אלו יוגדרו לשם שמירת מבטים מנקודות תצפית (המסומנות באמצעות החיצים) בכפר ובסביבתו. לא תורשה נטיעת עצים גבוהים ויוגבל גובה הבניה בכיוונים המסומנים בתשריט על ידי חיצים. במגרשים הנמצאים בתוך אזור שימור נוף פתוח תוגבל הבניה כך שהמבטים המסומנים בתשריט ישמרו. הוראה זו עדיפה על זכויות בניה מאושרות, כך שלא תאושר כל בניה חדשה שתחסום מבטים פתוחים מהחלקות שמעליה. להבטחת תנאי זה יוצמדו לבקשת היתר הבניה חתכי אורך, המצביעים על הנקודה הבנויה הגבוהה ביותר של המבנה, ומפלס הדרך או מפלס הרצפה של המבנה מעל. הגבלת הבינוי בשטח לשימור נוף תהיה כך שבשיפוע הטופוגרפי הנתון יהיה הפרש של לפחות 10' בין גובה נקודת המבט לבין נקודת הגג הגבוהה ביותר של המבנה התחתון ויובטח מרחב אופקי של 90' או לפי הסימון בתשריט. (להלן "נוף פתוח"). אם הוגבל גובה הבניה לפי סעיף זה תורשה הקלה בקווי בנין בהתאם לסעיף 3.17.

2.26 עץ או טרסה לשימור

עץ לשימור יסומן ככתם בצבע ירוק כהה; טרסה לשימור תסומן בקו בצבע ירוק כהה. * לא תותר עקירת עצים או הריסת טרסות חקלאיות למעט מקרים חריגים בהם שוכנעה הועדה המקומית שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות בניה בחלקה או לבצע כל פעולה לפי תכנית זו.

2.27 דרכים

כל הדרכים הכלולות בתכנית, למעט הדרך העולה לגיב עזיון וימין אורד, הן דרכים ציבוריות פנימיות המשרתות את הכפר ויעוצבו בהתאם, תוך שימוש באמצעים להקטנת מהירות הנהיגה, אבן שפה מונמכת בכניסה, שילוב ריצופים, גיזון משני הצדדים לסירוגין, ושילוט מתאים. העצים הבוגרים הנמצאים בתוואי הרחובות, וישומרו ככל שניתן הן כאי תנועה והן בתחום המדרכות. תוואי הדרכים, רוחבן, חתכן וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בנספח ובטבלה מס' 3, המצורפת בהמשך.

דרך קיימת-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

דרך חדשה או הרחבת דרך קיימת - השטחים הצבועים בתשריט באדום הם שטחי דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

דרך לביטול - השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים על רקע אחד הייעודים הם דרכים המיועדות לביטול, ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

רחוב משולב - השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים באדום וירוק כהה לסירוגין מיועדים לרחוב משולב; שטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר וחניה לרכב. בשטחים אלה תהיה זכות קדימה להולכי רגל, בין אם אלה חוצים את השטח או הולכים לאורכו.

דרך יער - הדרך המסומנת בצבע ירוק כהה היא דרך יער. דרכים אלו יוכשרו לעבירות הולכי רגל ורכב שרות, על מנת לאפשר גישה לשטחים במרחב. דרכים אלו לא יסללו באספלט.

חניה ציבורית - השטח המשובץ קוים אדומים באלכסון על רקע חום או ירוק הוא שטח חניה ציבורית. חניה על רקע חום תהיה סלולה, וחניה על רקע ירוק לא תהיה סלולה ותשתלב בתכנון השצ"פ.

שביל להולכי רגל - השטח הצבוע בירוק עם קוים אלכסוניים ירוקים הוא שביל להולכי רגל. שטח זה מיועד לגינן ולמעברים ציבוריים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה וריהוט רחוב נוסף. לא תותר תנועת כלי רכב אלא רכב חרום ושרותים. כמו כן, יהווה שטח זה ציר לתשתיות.

היתר הבניה לכל הדרכים ילווה בנספח ביצוע נופי, שיוכן על ידי אדריכל נף ויכיל תכנון ושיקום נופי. הנספח כאמור יאושר על ידי הוועץ הסביבתי לוועדה המקומית ויכלול הוראות בנושאים הבאים:

- מיצול הדרך לשני מסלולים נפרדים לפי הצורך.
- קביעת גבולות העבודה שמהם לא חורגים לצרכי דרכי גישה או אתרי ומשטחי עבודה.
- קביעה וסימון מראש של קווי הדיקור המקסימליים לאורך התוואי.
- במקומות בהם יש חשש לדרדרת יקבעו אמצעי החסימה לשפכים, כמו קירות תומכים, מסלעות, שורות בולדריים או אמצעים אחרים.
- קביעת כללים לביצוע פיצוצים מבוקרים, אם ידרשו.
- ציון העצים או שטחי החורש המיועדים לשימור או לכריתה ושיטת הסימון בשטח.
- אתרים אליהם מסלקים את עודפי העפר בזמן העבודה ובסיומה.
- תכנית שיקום: באמצעות קירות חציבה או שפכים, פיזור אדמת תיסוף, נטיעות ושתילות.
- בקירות תומכים המתנשאים מעל לגובה של 2.00 מטר ברציפות, יש לבצע נסיגה של מטר לצורך ערוגות גיטן.

כמו כן, הבקשה להיתר תאושר ע"י משרד התחבורה ותכלול הסדרי תנועה כולל מידות תמרור וסימון בקני"מ 1:250.

2.28 שטח למתקנים הנדסיים

השטח המסומן בפסים אלכסוניים אפורים ותחום בקו שחור הוא שטח למתקנים הנדסיים. באזור זה תורשה הקמת מתקנים לצרכי תשתית, כולל מים, ביוב ואשפה והתכניות יאושרו על ידי הוועדה המקומית לפי העקרונות שבנספח. בתשריט יופיעו הסימונים הבאים ויציינו מתקנים אלו בלבד ;

מ - מים, א - אשפה, ב - ביוב.

2.29 מספרי חלקות

רשימת המגרשים והחלקות לפי תכנית חכ/35 נמצאת בטבלה מס' 4 ולפי תכנית מפורטת חכ/35' בטבלה מס' 5, שתיהן מצורפות בהמשך.

- החלקות בגלעין הישן ימוספרו מ-1 עד 106.
- מגרשים שבתכנית חכ/35 על תיקוניה יהיו לפי אותה תכנית, בתוספת ספרה "200", וימוספרו עד 285.
- מגרשים חדשים לפי תכנית זו ימוספרו מ-301 עד 353.
- מגרשים לשיכון ואכסניה לאמנים ימוספרו מ-1 עד 7 בתוספת האות "ש".
- מגרשים לגן מלאכות וסדנאות ימוספרו מ-1 עד 7 בתוספת אות "ס".
- מגרשים חדשים לבניה ציבורית לפי תכנית זו ימוספרו מ-401 עד 416; מגרשים לפי תכנית חכ/35 יהיו לפי אותה תכנית בתוספת ספרה "400".

3. הוראות כלליות

3.1 בקשה להיתר

ההוראות המפורטות להלן חלות על כל פעולת בניה בשטח התכנית אשר לגביה מוצא היתר בניה, לרבות בנייני מגורים חדשים, תוספות בנייה בבניינים קיימים, מוסדות ציבור ומוסדות פרטיים. לא ינתן היתר בניה, אלא אם תישא התכנית את חתימת בעלי הזכויות בקרקע ובהתייחס לדרישות הוראות אלה.

כל בקשה להיתר בניה תלווה בדברים הבאים:

תכנית מזידה על ידי מודד מוסמך, עליה יצוינו המבנים הסמוכים וגבהי רצפותיהם.

תרשים הסביבה בקנה מידה 1:2,500 או 1:1,250 ותכנית האתר בקנה מידה 1:250; תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 בגבהים מוחלטים, כולל קירות תומכים, דרכי גישה וחיבור למערכת ביוב מרכזית, כאשר תקום.

חתכים המראים את קו הקרקע הטבעית מגבול המגרש בצדו האחד עד לגבולו בצדו השני כולל דרך גישה למגרש. כמו כן יש להראות את קו הקרקע הטבעית בחזיתות, כולל גובה הבניינים הסמוכים.

תכניות פיתוח לפי הפירוט בסעיף 3.12 כוללת פריסה של הגדר מסביב לחלקה עם סימון מפלסי הקרקע הקיימים משני צידי הגדר, מפלס הקרקע הקיים והמתוכנן בתחום החלקה וגבהי הגדר.

לא תוצא תעודת גמר למבנה ולא יותר אכלוס, אלא לאחר השלמת המבנה והפיתוח בהתאם לתכנית בהיתר הבניה. גובה הקרקע בחזית יותאם לגובה הכבישים הסמוכים ויעשו הסדורים המתאימים למניעת שטפונות.

היתר בניה לרחוב המשולב בקטע שבין מגרשים 55,56 בצפון לבין מגרשים 70,68 בדרום יוצא בהתאם למפורט בסעיף 3.14.

3.2 קווי בנין

קווי הבנין יהיו כפי שיצוין בטבלה מס' 2 המצורפת בהמשך.

קווי הבנין של מבנה קיים החורג מקווי הבנין שבתכנית זו, יהיו לפי המצב בשטח. תותר קומה נוספת לפי אחוזי הבניה המותרים ולפי קווי הבנין בתכנית זו. קווי בנין למגרשים 313-314 יהיו כמסומן בתשריט.

3.3 גובה בניה

מותר יהיה לבנות מבנים עד שתי קומות בלבד, כאשר גובה קומה לא יהיה יותר מ-3.50 מטר. במגרשים משופעים ניתן לבנות קומת מרתף שתכלול מחסן, חדר הסקה, מקלט או סטודיו, לפי המותר בכל אזור ואזור ובתנאי שגובה המבנה מקו הקרקע הטבעי הנמוך ביותר בקו הבניה לא יעלה על 6.00 מטר, ובמקרה של גג משופע לא יעלה על 7.50 מטר לרום רכס הגג.

גובה קירות המבנים באזור לבנייני ציבור ובשטח לאקדמיה ומוסדות החינוך לא יעלה על 7.50 מטר כאמור, בתנאי שהוועדה המקומית השתכנעה בצורך התפעולי לגובה כזה. בכל מקרה לא יעלה גובה מעקה אטום שמעל רצפת הקומה העליונה על 1.10 מטר.

לא תותר בניית קומת עמודים, חלקית או שלמה.

3.4 גגות

מחוץ לגלעין הכפר תותר בניית גגות משופעים, בתנאי שלא יסתירו נוף פתוח מהחלקות שמעליהם. להבטחת האמור, יצורף לבקשה להיתר בניה חתך המבנה, כולל ציון גבהי המבנה שמעל. גג משופע לא יכסה יותר מ-50% מסך-כל הבניה. אם יבנה גג משופע, עליו להיות בשיפוע שלא יעלה על 35°. גימור הגג יהיה ממתכות עמידות, כגון נחושת או אבץ, או מרעפים. הרעפים יהיו רעפי חימר שרוף, ולא יותרו רעפי בטון או אסבסט. חללים בגג משופע יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים למגורים לפי התקנון לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב 1992.

גימור גג שטוח, בעיקר כשהוא מהווה חלק נופי למבני השכנים הגבוהים ממנו, כתוצאה מהטופוגרפיה, יחויב להיעשות בחמרים שלא יהיו מפגע נופי, כגון:

כיסויי בחצץ, אבן נחל, ריצוף, צמחיה, דשא או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה על גבי האספלט.

מותר לבנות מרפסות גג על קומת הקרקע אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך של קיר בגובה של 90 עד 110 ס"מ. לגג השטוח בקומה שניה תורשה עליה חיצונית בלבד.

3.5 קולטי שמש על הגג

על גגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק מתכנון הגג או המעקה. הדודים יהיו שכובים ומתחת לרום הקולטים. בגגות משופעים יוצמדו הקולטים לשיפוע הגג והדודים ימוקמו בתוך חלל הגג.

3.6 מרתפים

תותר בנית מרתפים תת-קרקעיים או בתוך השיפוע הקיים בשיעור של 5% מהשטח המותר לבניה, בנוסף לאחוזי בנייה מותרים בכל תכלית. גובה מקסימלי של תקרת המרתף מעל פני הקרקע הטבעים לא יעלה על 1.00 מטר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מטרים, בתנאי שגובה הבניה הסופי לא יחרוג מההוראות שבסעיף 3.3 - גובה הבניה.

3.7 תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, קו ניקוז, תא ביוב הכל לפי הנספח, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין, כפי שייקבע על ידי הוועדה המקומית.

במהלך הבניה, בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו ו/או יתקינו ו/או יטמינו באדמה את כל עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהן, במקום מתאים אשר יקבע על ידי הוועדה המקומית.

בעל הזכויות במקרקעין אחראי לתקן על חשבונו בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא באלה הנמצאים בשטח הנ"ל. לצורך זה יתן בעל ההיתר כתב התחייבות שיניח את דעתו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.

ביצוע האמור בסעיף זה יהא תנאי להוצאת ההיתר להקמת בניין בשטח המקרקעין.

3.8 אספקת מים וביוב

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של הכפר, המאושרת על ידי הרשות המוסמכת. תכנית האינסטלציה הסניטרית תהיה טעונה אישור הרשות המוסמכת, ותראה את החיבורים למערכת אספקת המים והביוב מרכזית.

מערכת הביוב תהיה כפי המסומנת בנספח. הוועדה המקומית רשאית לשנות קווי תשתית באישור משרד הבריאות אם תשוכנע שיש בכך צורך ובתנאי שהשינוי לא יפגע בעקרונות התכנית. חיבור למערכת הביוב יהיה תנאי למתן היתר, בכפוף לכל דין הנוגע לדבר. תאסר התחברות של הסדנאות בגן המלאכות המשתמשות בחומרים רעילים אל מערכת הביוב המרכזית, ללא טיפול בחומרים הרעילים שיביא את השפכים לרמה מאושרת על ידי משרד הבריאות.

3.9 חשמל

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית באזור גלעין הכפר בכלל או בכל מקום אחר בתכנית כפי שהוחלט על ידי הוועדה המקומית. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך בית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. חלל זה יסומן בבקשות להיתרי בניה. ניתן להקים מבנה זה בתוך קווי הבנין כהקלה כאמור בסעיף 3.17 או בשטחים ציבוריים או פרטיים הרשומים על שם המועצה האיזורית חוף הכרמל או אחרים. קווי ההזנה לתחנות הטרנספורמציה יהיו תת-קרקעיים.

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, שימוקמו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150	9.5 מטרים

אין לבנות או לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי לפי המרחקים דלעיל, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.10 חניה

מקומות חניה ימוקמו בתחום המגרש, למעט המגרשים שבתוך גלעין הכפר, וכפי שנקבע בסעיף קטן ג'. ניתן להקים מבנה חניה שיהיה עד 25 מ"ר לכל יחיד שיחשב במנין אחוזי הבניה. מותר יהיה להקים חניות מקורות או גלויות בתחום המרווח הקידמי הצמוד לדרך הגישה למגרש, ולחברן ולשלבן בקירות התומכים של המגרשים הגבוהים מהכביש.

מותר לשני בעלי מגרשים לבנות שני מבני חניה הגובלים זה בזה, או חניות גלויות גובלות, אם בתחום המרווח הקידמי ואם בנסיגה אל מעבר למרווח הקידמי, בתנאי שתוגש תכנית משותפת לשני המגרשים. לגבי המגרשים הנמוכים מהכביש, מותר יהיה להקים מבנה, באישור מהנדס הוועדה המקומית, תוך התיחסות לחתך החניה ביחס לשכן.

הוועדה המקומית לא תאשר כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים, כל עוד לא תוכננו מקומות או מפרצי חניה מספיקים במרחקים סבירים גם לפריקה וטעינה של חומרי גלם וציוד לצרכי עבודות סטודיו.

מקומות החניה יהיו כפי שנקבע בתקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר, מלבד במקרים הבאים:

- א. בכל מקרה לכל יחיד יהיו שני מקומות חניה.
- ב. במידה והוועדה המקומית תמצא שהטופוגרפיה של המגרש אינה מאפשרת את קיום התקנה, היא רשאית להציע פתרון אחר.
- ג. בגלעין הישן, במקרים בהם שוכנעה הוועדה המקומית שאין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה ושימור אופי המבנה בסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה, רשאית הוועדה להתיר בניה עם תקן חניה חלקי או ללא חניה, ולחייב את המבקש לבצע/לממן חניה ציבורית באזור - בהתאם לתקנות החנייה.
- ד. לא תותר חניה לאורך דרך מס' 1.

3.11 מבני עזר

כמבני עזר יחשבו מוסכים ומחסנים למיניהם וסטודיו לצרכי בעל הבית. למעט מוסך של 25 מ"ר, שטחים אלה יכללו במנן אחוזי הבניה לפי כל תכלית. יותר מבנה עזר כמוסך או כמחסן בגודל שלא יעלה על 25 מ"ר למגרשים הפחות מדונם אחד וסטודיו לפי הנאמר בסעיף 2.8 - איזור מגורים חדש א'. בכל מקרה גובהו לא יעלה מעל 3.0 מטר מפני הקרקע הטבעית. במגרשים מעל 1 דונם יותר מבנה עזר במרווח צידי או אחורי רק בהסכמת השכן.

3.12 פיתוח שטח

היתר בניה יכלול תכניות והוראות לפיתוח ולעבודות עפר בשטח, ובין היתר:

- א. סימון מפורט של תחומי השטח המיועדים לעבודות חפירה או מילוי.
- ב. סימון מפורט של עצים מיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח.
- ג. איסור עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 25%.
- ד. הוראות לפינוי עודפי עפר משטח התכנית, במידה ויהיו.
קביעת אתר לסילוקם, על דעת היועץ הסביבתי והוועדה המקומית, שיהווה חלק מהיתר הבניה לעבודות עפר.
- ה. סימון בתחום המגרש מקום לאיסוף אדמת התיסוף שתשמש לשיקום השטח בגמר עבודות הבניה.
- ו. בכל מקום בו קיימת סכנה של הוצרות דרדרת במדרונות יש לנקוט באמצעים הבאים:
 - יצירת מחסום לדדרת על ידי שורות של בולדרים או סוללה לאורך קווי הדיקור של מילוי עודפי השטח הטבעיים טרם ביצוע העבודה.
 - המחסומים יכולים להיות שורה של בולדרים או קירות תמך והם יסומנו בתשריטים של היתרי הבניה וילווו בהוראות מתאימות.
- ז. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 2.0 מטר רצוף לגובה, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-1.0 מטר ויכלול ערימת עפר לצמחיה.
- ח. תכנית לשיקום פני השטח שתכלול שימוש באדמת התיסוף ונטיעה וזריעה של צמחיה ממוצא מקומי.
- ט. בגלעין הישן, בחזית שבה גובל המגרש בשטח ציבורי - דרך, שטח ציבורי או פרטי פתוח או שטח למבנה ציבורי - תהיה גדר בנויה או טרסה, שפניה החיצונית והעליונית יהיו מאבן וגובהה יהיה בין 0.80-1.60 מטר לפי אופי המקום. גדרות תיל קוצני, גדרות בלוקים או בטון לא יותרו בין החלקות ולא על כל גבול אחר.
- י. חוץ מהגלעין הישן, לפחות 50% משטח המגרש שאינו תפוס על ידי הבניה יהיה פנוי מכל ריצוף שהוא; כמו כן הוועדה המקומית תחליט על הקמת גדרות לפי אופי המקום.

3.13 נטיעות ושמירה על הצמחיה

בשטח התכנית לא תאושר עקירת עץ ללא אישור כדן. יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לצוות על בעל היתר לבצע כל פעולה שתראה לה דרושה לשם מניעת השחתה של כל עץ או צמח המצויים על אדמתו או לצוות על נטיעת עצים חדשים או צמחים אחרים. כדי להבטיח מימוש זכויות הבניה, הועדה המקומית תמליץ על הקלה בקווי בנין לשם שמירת עצים.

3.14 ביצוע התכנית

ביצוע תכנית זו יהיה בשלבים. הביצוע במגרשים החדשים יהיה ע"פ שלבי הביצוע לפי סעיף 2.3. באזורים למגרשים החדשים תיעשה תכנית החלוקה לפי שלבי הביצוע וע"י מינהל מקרקעי ישראל. החלוקה המוצעת למגרשים היא חלוקה עקרונית בלבד. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות לאחוד וחלוקה בהתאם להוראות פרק ג' לחוק, שבהן יקבעו הגבולות הסופיים של המגרשים, ורק על בסיסן יוצאו היתרי בניה.

- היתר בניה לצורך שיפוץ ושימור לא יהיה כרוך באישור תכנית לצרכי רישום. תכניות לאיחוד וחלוקה תיעשנה לפי מקבצים באישור הוועדה המקומית ובין היתר גם למקבצי מגרשים כדלקמן:

309,308,307,306; 208,85,84,79; 314,313,87.

- השביל המוצע בין המגרשים 24 ו-25 לא יבוצע כל עוד לא תוגש בקשה להיתר בניה למגרש 94.
- כל עוד לא תבוצע הכניסה לכפר בדרך מס' 5, תישאר הכניסה הקיימת בתוקפה, בכפוף להסדרים תחבורתיים הנחוצים בצמתים עם דרך מס' 1, לפי אישור משרד התחבורה.
- התוואי הסופי של הרחוב המשולב בסמוך למגרשים 55,56 בצפון ו-70,68 בדרום, יהא בהתאם להחלטתו הסופית של ביהמ"ש ובהתאם לתשריט הנלווה להחלטה זו. תשריט זה יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. לא יוצא היתר בניה בקטע רחוב משולב זה, כולל לגדרות ולבניה בסמוך לקטע זה, אלא רק לאחר החלטתו הסופית של ביהמ"ש ובהתאם להחלטתו.

3.15 שלבי ביצוע

שלבי הביצוע של התכנית באזור המגרשים החדשים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. ניתן להתחיל בביצוע כל שלב נוסף לאחר השלמת 80% מיחידות השלב הקודם. הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשלב נוסף רק אם היא משוכנעת שלא ניתן לבצע עבודות תשתית הכרוכות בשלב זה. תנאי לתכנון מפורט באזור לתכנון בעתיד לאחר ביצוע פתרון תחבורתי הולם לקשר בין שני חלקי היישוב באישור משרד התחבורה.

3.16 היטל השבחה

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, לא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג - קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.

3.17 הקלה

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק) כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תראנה כסטיה ניכרת המשנה את אופי הסביבה, במשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) 1967, מלבד הרשום בסעיף 2.5 - עתיקות; סעיף 2.8 - אזור מגורים חדש-א'; סעיף 2.25 - שימור נוף פתוח; סעיף 3.9 - חשמל; סעיף 3.10 - חניה וסעיף 3.13 - נטיעות ושמירה על הצמחיה.

3.18 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויועברו על שם המועצה האזורית חוף-הכרמל. במידה וועד הכפר יוכרז כגוף מונוציפלי, יועברו שטחים אלו על שמו, ללא "תמורה".
2.16 - שטח לאקדמיה ולמוסדות חינוך, 2.17 - אזור לבניני ציבור, 2.19 - שטח ציבורי פתוח ו- 2.27 - דרכים.

טבלאות

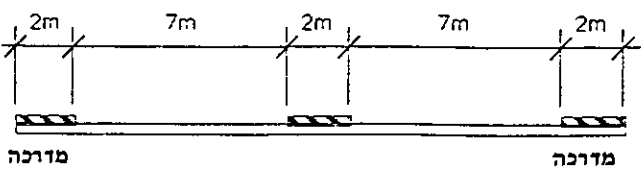
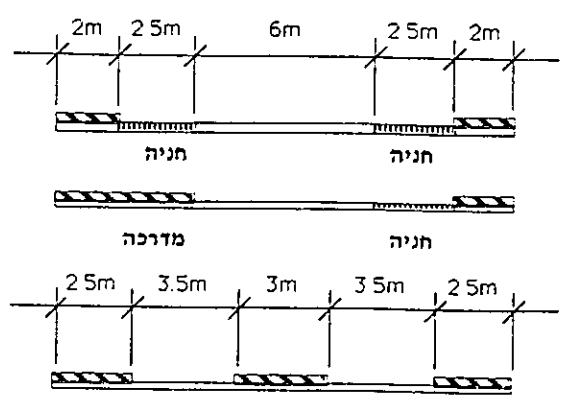
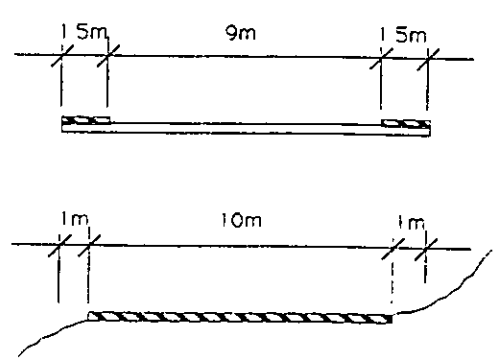
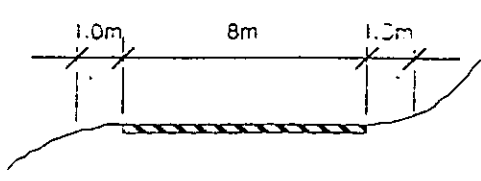
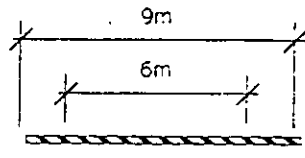
טבלה מס' 1א' - חישוב שטחים / מצב קיים

ייעוד	שטח בדונמים	אחוזים	
הגלעין הישן	83.0	6.68%	
אזור מגורים חדש א'	81.3	6.54%	
אזור שיכון ואכסניה לאמנים	8.1	0.65%	
אזור מלאכה ומגורים	16.7	1.34%	
אזור מסחרי	2.5	0.20%	
אזור לבתי הארחה ונופש לצרכי הכפר	43.9	3.54%	18.95%
שטח לאקדמיה ומוסדות חינוך	19.2	1.54%	
אזור לבנייני ציבור	18.5	1.49%	
אזור למופעים פתוחים - אמפיתיאטרון	3.2	0.25%	
אזור ספורט לצרכי הכפר			
שטח ציבורי פתוח	16.3	1.31%	4.59%
שטח לבית קברות			
שטח חקלאי	791.5	63.71%	
שטח מטע			
שטח ייעור			63.71%
דרך חדשה או הרחבת דרך	71.6	5.76%	
דרכים קיימות	2.9	0.23%	
חניה ציבורית	4.8	0.39%	
שבילים (שבילי עפר ולהולכי רגל)			6.38%
שטח למתקנים הנדסיים			
שטח לתכנון בעתיד			
שטח תב"ע מס' 58/ב	78.9	6.37%	6.37%
סה"כ	1242.4		100.00%

טבלה מס' 11 - חישוב שטחים / מצב מוצע

ייעוד	שטח בדונמים	אחוזים	
הגלעץ הישן 90.9 דונם			
אזור מגורים חדש א'	177.6	14.29%	
אזור שיכון ואכסניה לאמנים	6.5	0.53%	
אזור גן מלאכות וסדנאות	14.2	1.15%	
אזור מסחרי	0.4	0.04%	
אזור לבתי הארחה ונופש לצרכי ציבור	25.3	2.04%	18.05%
שטח לאקדמיה ומוסדות חינוך	2.8	0.23%	
אזור לבנייני ציבור	16.1	1.29%	
אזור למופעים פתוחים - אמפיתיאטרון	7.2	0.58%	
שטח ציבורי פתוח / פרטי פתוח	286.9	23.09%	
שטח לבית קברות	1.5	0.13%	25.3%
שטח חקלאי	288.7	23.14%	
אזור מטע	60.5	4.87%	
אזור ייעור	139.7	11.25%	39.26%
דרך חדשה או הרחבת דרך	53.2	4.28%	
דרכים קיימות	45.8	3.68%	
דרכים משולבות	11.6	0.82%	
שטח לחניה ציבורית	9.1	0.74%	
שבילים (שביל עפר ולהולכי רגל)	24.8	1.99%	11.51%
שטח למתקנים הנדסיים	2.7	0.21%	
שטח לתכנון בעתיד	70.5	5.67%	5.88%
סה"כ	1242.2	100.00%	100.00%

הערה: הבדלי מדידה מזערים לאור חישוב גרפי על רקע מדידה פוטוגרמטרי

הערות	חתך טיפוסי	רוחב במטרים	כביש מס'
בכביש זה לא תורשה גישה ישירה למגרשים או חניה בתחום הדרך.		20.0	1
החתך ישתנה לפי תנאי השטח וכדי לשמר עצים מבוגרים. מדרכות יורחבו בהתאם לגבולות המגרשים הסמוכים		15.0	6
בכביש מס' 3 יורשה חתך אי' בלבד. חתך ב' יהיה בקטעים של טופוגרפיה קשה או לאפשר שילוב עצים בתוואי הדרך.		12.0	3 4 62 65 66 68
חתך הדרך יורחב לפי גבולות המגרשים בציד הדרך, על מנת לאפשר מפרצי חניה ציבוריים.		10.0	2 5 21 42 43 44 61 64 69
דרך גישה משותפת עד לשלושה מגרשים וכן לגלעין הישן. רוחב הדרך יהיה לפי חלוקת הבניה, טופוגרפיה ועצים בשטח.		9.0 6.0	32 33 41 63 67 31

טבלה מס' 4 - רשימת מגרשים למגורים לפי תכנית חכ/35

גלעין ישן	סה"כ	חכ/35 חדש	סה"כ	גבעה צפונית	סה"כ
1-6	6	1-2	2	3	
8-12	5	4-66	63		
16-18	3	68-85	18		
21-31	11				
33-38	6				
40-41	2				
45-51	7				
53-65	13				
67-71	5				
73-77	5				
79-80	2				
82-86	5				
89-90	2				
91-92	2				
94-95	2				
97	1				
101-105	5				
סה"כ דרום	82		83		165
סה"כ צפון				3	3
סה"כ	82		83	3	168

הערה: ללא חישוב יחידות דיור בתכנית 2/22/1 - שיכונים ציבוריים ואזור למגורים ומלאכה

טבלה מס' 5 - רשימת מגרשים למגורים לפי תכנית מפורטת חכ/35ד'

גלעין ישן	סה"כ	חכ/35	סה"כ	חדש דרום	סה"כ	חדש צפון	סה"כ	סה"כ
1-6	6	201-202	2	301-327	27	328	1	
8-12	5	204-233	30			337	1	
16-18	3	235-249	15			353	1	
21-31	11	261-266	6					
33-38	6	268	1					
40-41	2	283-285	3					
45-51	7							
53-71	19							
73-77	5							
79-80	2							
82-87	6							
91+92	1							
94	1							
97	1							
101-104	4							
{ (105+90)								
{ 106	1							
סה"כ דרום	80		57		27			164
סה"כ צפון							3	3
סה"כ	80		57		27		6	167

הערה: ללא חישוב יחידות דיור בתכנית 2/22/1 - שיכונים ציבוריים ואיזורי שיכון באכסניה לאומנים.

אזור	אחוזי בנייה		תכנית	גובה מקסימלי במטרים	גודל מגרש מיני/מקס בדונמים	מספר קומות	קווי בניין במטרים
	עיקרי	שירות					
הגלעין הישן	28% מיני 125 מ"ר מקסי 375 מ"ר	2% (מיני 35 מ"ר) 25 + מ"ר חנייה ולפי סעיף 3.10		6.0	2.000/-	2	חזית וצדדית: 2.0 או 0 בהתאם לסעיף 3.11, 3.10 ולא יותר מ-25% של אורך המגרש. אחורית: 3.0
אזור מגורים חדש א'	28% מיני 125 מ"ר מקסי 375 מ"ר	2% + 25 מ"ר חנייה		7.0	1.750/0.850	2	חזית וצדדית: 4.0 או 0 בהתאם לסעיף 3.11, 3.10 ולא יותר מ-25% של אורך המגרש. אחורית: 5.0
אזור שיכון ואכסניה לאמנים	400 מ"ר	10%		6.5	- /1.800	2	כניל
אזור גן מלאכות וסדנאות	17.5% בקומה אחת + 5% משרד או סטודיו	7.5%		5.0	- /0.500	1+ קומת ביניים	חזית: 5.0 צדדית: 4.0 אחורית: 5.0
אזור מסחרי	100% בשתי קומות	10%	לא פחות מ- 2/3 מהשטח ינוצלו בקומת הקרקע.	7.0	-	2	כניל
האחרה ונופש לצרכי הכפר	15%	2.5%	10%		- /5.0	2	לפי תכנית מפורטת
שטח לאקדמיה ומוסדות חינוך	50%	5%	לא פחות מ- 2/3 מהשטח ינוצלו בקומת הקרקע	7.5	- /2.000	2	לפי תכנית בינוי
חזית מסחרית מיוחדת	40%	10%			- /0.800		חזית וצדדית: 2.0 או 0 בהתאם לסעיף 3.11, 3.10 ולא יותר מ-25% של אורך המגרש. אחורית: 3.0
אזור לבניני ציבור	40%	5%		6.5	- /1.000	1+ קומת ביניים	חזית: 5.0; צדדית: 3.5; אחורית: 4.0 או לפי תכנית בינוי לכל מתחם.
אזור למופעים פתוחים	5%						לפי תכנית בינוי.
שטח גיבורי פתוח			1%				
שטח לבית קברות							לפי תמ"א 19
בכל התכליות:							
מרתפים		5% מהשטח המותר לבנייה, בנוסף לאחוזים המותרים בכל תכלית.					
מבני עזר	10%-15% לסטודיו ו/או 25 מ"ר למוסך/מחסן						
חנייה	25 מ"ר באזור מגורים. מספר החניות יהיו לפי תקן החנייה, אך לא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יחיד, ולפי סעיף 3.10 ביתר היעודים, לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.						

הערה: גודל מגרש מינימלי יהיה עפ"י הרשום בטבלה או כפי שמסומן במשריט. תותר חלוקת מגרש מס' 67 לשני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין גם אם גודלם יקטן מ-850 מ"ר. חישוב השטחים יעשה משטח המגרש אלא אם נאמר אחרת.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק כרמל
 תכנית 335/מס' 335
 המועצה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 עם רשות להקדש
 בשיעור מס' 335/מס' 335
 10.2.91
 יושב ראש המועצה
 סגן יושב ראש המועצה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק כרמל
 תכנית 335/מס' 335
 המועצה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 עם רשות להקדש
 בשיעור מס' 335/מס' 335
 10.2.91
 יושב ראש המועצה
 סגן יושב ראש המועצה

חתימות

משרד הפנים
 ב/ועדת היגוי הבין-משרדית לתכניות מתאר המשותפת
 משרד הפנים,
 משרד הבינוי והשיכון,
 מינהל מקרקעי ישראל,
 משרד התחבורה;

היוזמים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 335/מס' 335
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1258
 מיום 3.11.99

כפר אמנים
 אגודה שיתופית להתיישבות
 בעין הוד בע"מ

משרד הפנים מודיע כי
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 335/מס' 335
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.6.97 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר רשות המחוזית

ועד מקומי עין-הוד

בעל הקרקע

הודעה על אישור תכנית מס' 335/מס' 335
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1258
 מיום 3.11.99

מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן

מייק טרנר, אדריכל
 טרנר ושות'
 יעוץ אדריכלות ותכנון
 25 ירושלים 554
 1998

תאריך

14 מאי 1998
 ח"י אייר תשנ"ח