

לשכת הנדסה - נא להגיש את המסמכים למטה

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

מ"ק/27

מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים  
מסמכים ודגמים

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:  
"תכנית מס' חכ/323 ב' - חוות מקורה."

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/323 ב' - חוות מקורה" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית 8 דפים.
- ב. תשריט בקנה מידה 1:2500.
- ג. נספח בינוי (מנחה) לשטח החווה החקלאית ומפעל המים, בקנה מידה 1:500.
- ד. נספח בינוי (מנחה) לשטח תעשייה חקלאית, בקנה מידה 1:500.
- ה. נספח ביוב.
- ו. נספח דרכים ותנועה לצומת הכניסה לחוות מקורה, בקנה מידה 1:250.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400 - תכנית מיתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו. התכנית תואמת את תכנית חכ/282, ג/1196 - שמורת טבע נחל חרובים ואת תמ"א 22 - יער ויעור.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בדרום עמק מהר"ל, מזרחית למושב כרם מהר"ל ובהמשך לדרך מס' 7021 המובילה מכביש מס' 4 לכרם מהר"ל.

5. שטח התכנית

כ - 668.95 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 12007	חלק מחלקות: 26, 27, 49, 50, 53
גוש 12011	חלקות: 44
גוש 12013	חלק מחלקות: 38, 39, 41, 42, 43, 45, 46
גוש 12014	חלק מחלקות: 1, 2, 5, 7, 8, 9, 11, 19, 23, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 55, 56
	חלקות: 23, 37, 38, 41
	חלק מחלקות: 18, 19, 21, 29, 30, 36, 39, 40, 44, 47, 48

7. יוזמי התכנית

חוות מקורה בע"מ.  
ת.ד. 101 זכרון יעקב 30950  
טל: 04-9842321, פקס: 04-9842673

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לחוות מקורה בע"מ.

9. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' יפו 145 א', חיפה 35251.  
טל. 04-8514999, פקס: 04-8514455.

10. מטרת התכנית

- א. הסדרת אזור המגורים הקיים ע"י יעוד שטח לחווה חקלאית.  
ב. הקמת ייקב והסדרת בית הבד הקיים בכניסה לחוות מקורה.  
ג. הסדרה והרחבה של מפעל המים המינרליים הקיים בחוות מקורה.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח לחווה חקלאית, לשטח לתעשייה חקלאית, לשטח למתקנים הנדסיים - מפעל מים מינרליים ולדרך פרטית.  
ב. קביעת דרך גישה לשטח.  
ג. הסדרת השמושים הקיימים בחוות מקורה.  
ד. קביעת הוראות לבניה ופיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- |   |  |
|---|--|
| א. קו תכלת עבה                                  | - גבול התכנית.                             |
| ב. קו כחול עבה                                  | - שטח שאינו כלול בתכנית.                   |
| ג. קו כחול מרוסק                                | - גבול תכנית אחרת.                         |
| ד. שטח צבוע כתום עם פסים ירוקים אלכסוניים       | - שטח לחווה חקלאית.                        |
| ה. שטח מטויט בפסים ירוקים ומותחם בקו ירוק       | - שטח לתעשייה חקלאית.                      |
| ו. שטח מטויט בפסים אפורים ומותחם בקו אפור       | - שטח למתקנים הנדסיים - מפעל מים מינרליים. |
| ז. שטח מטויט בפסים ירוקים                       | - שטח חקלאי.                               |
| ח. שטח מטויט בפסים ירוקים בהירים                | - שטח חקלאי (עפ"י הכרזה).                  |
| ט. שטח ועליו רשת בצבע אדום                      | - יער טבעי לשימור (עפ"י תמ"א 22).          |
| י. שטח צבוע ירוק ועליו רשת בצבע כוזה            | - שטח לשמורת טבע.                          |
| יא. שטח מטויט בקווים אלכסוניים מרוסקים בצבע חום | - שטח לשימור נופי.                         |
| יב. שטח צבוע תכלת                               | - רצועת נחל.                               |
| יג. שטח צבוע חום בהיר                           | - דרך מאושרת ו/או קיימת.                   |
| יד. שטח צבוע ורוד כהה                           | - דרך ציבורית מוצעת.                       |
| טו. שטח צבוע בורוד                              | - דרך פרטית מוצעת.                         |
| טז. ספרה בצבע שחור ברביע העליון של עיגול בדרך   | - מספר דרך.                                |
| יז. ספרה בצבע אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך    | - קו בנין קדמי, במטרים.                    |
| יח. ספרה בצבע אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך   | - רוחב דרך, במטרים.                        |
| יט. קו שחור עם משולשים שחורים                   | - גבול גוש.                                |
| כ. קו ירוק דק                                   | - גבול חלקה רשומה.                         |

- |   |                           |
|---|---------------------------|
| א. קו ירוק דק מקוטע                         | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| ב. קו שחור דק                               | - גבול מגרש מוצע.         |
| ג. מספר מוקף בעיגול ירוק                    | - מספר חלקה רשומה.        |
| ד. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק              | - מספר חלקה רשומה לביטול. |
| ה. מספר בן ארבע ספרות מוקף בעיגול בצבע שחור | - מספר מגרש מוצע.         |
| ו. שטח צבוע אדום                            | - מבנה לשימור.            |

### 13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

### 14. התכליות לפי האזורים

- |   |   |
|---|---|
| א. שטח לחווה חקלאית                     | - מיועד להקמת מבני משק חקלאיים והסדרת המבנים הקיימים, לצורך מגורי הבעלים בלבד.      |
| ב. שטח לתעשייה חקלאית                   | - מיועד לאיחסון ויצור חקלאי, בית בד, ייקב ומתקן קדם טיפול בשפכים עבורים.            |
| ג. שטח למתקנים הנדסיים-מפעל מים מינרלים | - מיועד לשאיבה, עיבוד ואחסנה של מים מינרלים.  |
| ד. שטח חקלאי                            | - מיועד לעיבודים חקלאיים בלבד. לא תותר הקמת מבנים בשטח זה.                          |
| ה. שטח לשימור נופי                      | - שטח שבו יותרו עיבודים חקלאיים בלבד ותאסר בניה כלשהיא, על מנת לשמור על הנוף הטבעי. |
| ו. דרך פרטית                            | - שטח פרטי למעבר כלי רכב בתחום חוות מקורה.  |
| ז. דרך ציבורית                          | - שטח ציבורי למעבר כלי רכב, בהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.                       |

### 15. הפקעה ורישום

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יחשבו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

### 16. חלוקה

- |  |
|--|
| א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.  |
| השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים והמגרשים המוצעים המסומנים בתשריט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה לשטח החווה החקלאית, מפעל המים המינרלים ושטח התעשייה החקלאית. |
| ב. לא תותר חלוקת שטח החווה החקלאית למגרשים / חלוקת משנה.   |

17. תנאי בניהא. אזור חוזה חקלאית

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 1. שטח הבניה המותר | - מגורים : תוספת של 173 מ"ר ל-1152 מ"ר הקיימים.<br>מבני משק (במגרש 1004) : עד 766 מ"ר. |
| 2. שטחי שירות      | - מגורים : עד 10% משטח הבניה העיקרי.   |
| 3. גובה הבנין      | - מגורים : עד 2 קומות, עד 7 מ' בגג שטוח, עד 8.5 מ' בגג משופע.<br>מבני משק : עד 8 מ'.   |
| 4. הערה            | - תותר הרחבת מבנים קיימים, ללא תוספת יחידות דיור, בשטח שלא יעלה על המפורט לעיל.        |

ב. שטח לתעשייה חקלאיתבית הבד

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| 1. שטח הבניה המותר      | - עד 250 מ"ר.   |
| 2. שטחי שירות           | - עד 25 מ"ר.  |
| 3. גובה הבנין           | - קומה אחת.   |
| 4. מרווחי בניה          | - קדמי - 5 מ'.<br>צדדי - 4 מ'.<br>אחורי - 5 מ'.   |
| 5. תכנית בינוי          | - הוצאת היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית, שתלווה ע"י אדריכל נוף ותכלול בין היתר : תאור העמדת הבנינים, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים. |
| 6. תנאי לקבלת היתר בניה | - תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השטח לתעשייה חקלאית יהיה אישור רשות הניקוז.  |

ייקב

- |                    |  |
|--------------------|--|
| 1. שטח הבניה המותר | - עד 956 מ"ר, מתוכם 258 מ"ר בקומת המרתף.   |
| 2. שטח שירות       | - עד 44 מ"ר, מתוכם 19 מ"ר בקומת המרתף.   |
| 3. גובה הבנין      | - עד 2 קומות מעל קומת מרתף.<br>גובה קומת המרתף לא יעלה על 5 מ'.<br>גובה המבנה לא יעלה על 10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים של המגרש.<br>ניתן להרים את מפלס המגרש עד 0.5 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת. |

4. מרווחי בניה - קדמי - 3 מ' -  
צדדי - 4 מ' -  
אחורי - 5 מ' -
5. תכנית בינוי - נספח הבינוי המצורף לתכנית הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה מותנה באישור תכנית בינוי, ע"י התעדה המקומית, שתלווה ע"י אדריכל נוף ותכלול בין היתר: תאור העמדת הבניינים, גבהים, גישות לבניינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני תשתית, גדרות וחומרים.
6. תנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השטח לתעשייה חקלאית יהיה אישור רשות הניקוז.
- ג. שטח למתקנים הנדסיים - מפעל מים מינרליים
1. שטח הבניה המותר - סככות בשטח של עד 700 מ"ר.
2. גובה הבנין - עד 5 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.
3. מרווחי בניה - קדמי - 5 מ' -  
צדדי לא פחות מ-4 מ' -  
אחורי לא פחות מ-5 מ' -
4. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום השטח למתקנים הנדסיים, יהיה אישור נציבות המים, משרד הבריאות ורשות הניקוז.
18. עיצוב ארכיטקטוני של מבנה הייקב
- א. הבקשה להיתר בניה תכלול חזיתות של כל הבינוי המוצע במגרש, בהן יפורטו חומרי בניה, חומרי גמר וגוונים.
- ב. בעיצוב המבנים יושם דגש על השתלבות בסביבה.
- ג. חומרי הגמר בבניינים ובשבילים יהיו טבעיים.
- ד. קירות המבנה יצופו באבן לקט מקומית.
- ה. גג המבנה יהיה מעץ עם כיסוי רעפים.
- ו. החלונות יהיו מעץ והמעקות מברזל.
- ז. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב ומזוג אוויר.
19. שמירה על הסביבה
- א. מיקום המבנים, ופיתוח דרכי הגישה והשטחים הפתוחים יעשה תוך שמירה מירבית על החי והצומח, והשתלבות בו.
- ב. תשריט בינוי ופיתוח יוכן בלווי אדריכל נוף.

## 20. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי הבניה.

## 21. תשתיות

## א. ביוב

1. הביוב הסניטרי של החווה, יוזרם למיכל / מיכלי איסוף אטומים בתחום החווה, יאסף ויובל בביובית למתקן הטיפול בשפכים ניר עציון, זאת לאחר תאום ואישור המועצה האזורית חוף הכרמל.
2. השפכים התעשייתיים מהיקב המתוכנן, בהיקף של עד 2 מטרים מעוקבים ליום, והשפכים המתקבלים מבית הבד יפוגו למתקן טיפול ביולוגי, יעודי ומאושר, בהתאם לתכנית הביוב המהווה נספח לתכנית זו.
3. תנאים להוצאת היתר בניה להרחבת בית הבד או לבנית היקב :
  - 3.1 הפעלת פיתרון ביוב לשפכי היקב ובית הבד על פי תכנית ביוב מפורטת המאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - 3.2 הגשת הסכם עם חברה המנהלת מתקן טיפול ביולוגי לקליטת השפכים התעשייתיים של היקב ושל בית הבד.

בעלי היקב יגישו לאישור משרד הבריאות תכניות וחווה מחייב לטווח ארוך לסילוק השפכים. כמו כן ינוהל רישום מלא ביקב, של המועדים וכמויות השפכים המסולקים מחוץ לשטח המפעל.
4. מפריד השמנים יותקן בתוך בור בטון ניקוי תקופתי של מפריד השמן יבוצע על פי הוראות היצרן. השמנים והבוצה יפוגו לאתר נאוושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
5. יינקטו אמצעים למניעת דליפות נוזלים כלשהן לסביבה.
6. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית כולה יהיה ביצוע בפועל של הפתרון המאושר לביוב של החווה.

## ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית, או ממקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

## ג. ניקוז

1. הבטחת תכנון הניקוז וביצועו, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
2. מקצה גדת הנחל הצפונית וכלפי צפון, תשאר רצועת מגן לנחל ברוחב 2 מטר.
3. הקיר התומך של המגרשים (בצד הקרוב לנחל) יהיה בעל רגל אופקית. עומק התחתית שלו יהיה במפלס 54.00 מטר, מינימום.
4. רום רצפת הכניסה לאולם היקב (מפלס עליון) יהיה 56.00 מטר.
5. הכניסה/יציאה היחידה ממרוזף היקב, תהיה ברום רצפת הכניסה (56.00 מטר). פרט לכניסה/יציאה זו, לא יהיו בקומת המרתף פתחי מוצא אחרים. נוזלים תעשייתיים, שפכים וכו', ישאבו מקומת המרתף לטיפול במתקנים המתאימים.

6. ינתן פתרון מפורט לניקוז המגרש הנוגע למרתף והמרתף יטופל באמצעי איטום שימנעו חדירת מים ורטיבות.
7. כל התחברות אל הנחל, או חצייתו בקו תשתיות (ניקוז, תקשורת, קולחין, מים וכ"ו) תחייב הגשת מפרטים מתוכננים לאישור רשות הניקוז.
8. על יוזמי התכנית להודיע לרשות הניקוז, שבועיים לפני תחילת כל עבודות בניה בשטח התכנית.
9. כתנאי להוצאת היתר בניה לבית הבד, לייקב או למפעל המים, יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה תכניות ואמצעים למניעת זיהום מתשטיפים וגלישות והגנה על הנחל בעת הבניה והתפעול.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תיקשורת

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תוזיה תת-קרקעית ובהתאם לדרישות חברת בזק.

ו. חשמל

א. לא תותר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים האופקיים המפורטים מטה, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	3 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 11 ק"ו	5 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	8 מטרים.
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים.

ב. אין לבנות כל מבנה מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

ג. מערכת קוי החשמל תחיה תת-קרקעית.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

23. חתימות

יוזם התכנית

חוות מקורה בע"מ

יוזם התכנית

מדינת ישראל בחכירה לחוות מקורה בע"מ

בעלי הקרקע:

יצחק פרוינד

עורך התכנית:

יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

אין לה... (Faint Hebrew text, likely a notice or disclaimer)

לבען... (Faint Hebrew text, likely a notice or disclaimer)

מחזור חשבון... (Faint Hebrew text, likely a notice or disclaimer)

16.11.03

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 323/תכ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.9.03 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 323/תכ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5261  
 מיום 5.1.04

הודעה על הפקדת תכנית מס. 323/תכ  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5198  
 מיום 26/6/03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 אוף נדמל

חברת חומה אבנו-מסי 323/תכ  
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה למתן אישור

מנהל הועדה  
 ע"ש ראש הועדה

האגדה האקוסטית לבניה ולתכנון פ"ד  
 חוף הכרמל

חברת חומה אבנו-מסי 323/תכ  
 הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון פ"ד  
 עם המלצה להפקדה.

בישיבה מס' 206/1003 מיום 16.03.04

מנכ"ל האגדה  
 סגן מנהל

מספרנו: 45/מ/5  
תאריך: 1.5.01  
עדכון להפקדה: 9.3.03  
עדכון למתן תוקף: 31.10.03