

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

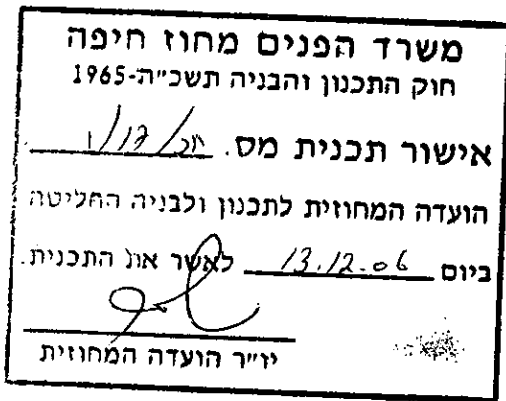
שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' חכ/17 ו' - תכנית מיתאר לקיבוץ עין כרמל".
המהווה שינוי לתכנית משי"ח 18

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/17 ו' - תכנית מיתאר לקיבוץ עין כרמל" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת:



- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן: התקנון).
- ב. תשריט בקנה מידה 1:1250.
- ג. נספח דרכים ותנועה בקנה מידה 1:1250.
- ד. נספח ביוב.
- ה. נספח ניקוז.

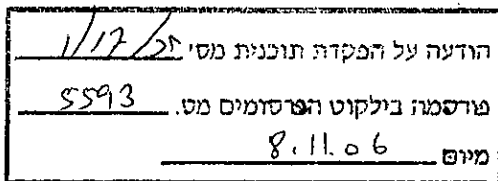
3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית משי"ח 18 - עין כרמל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3281 מיום 4.7.85.
- ב. תכנית מס' חכ/17 א' - עין כרמל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2781 מיום 21.1.82.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום



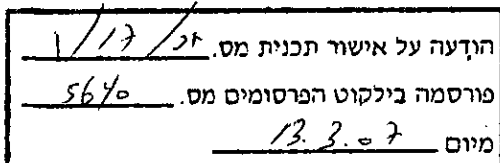
תכנית זו חלה על שטח קיבוץ עין כרמל.

5. שטח התכנית

555.45 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

- גוש 11772 חלקות: 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18
- חלק מחלקה: 14
- גוש 11773 חלקי חלקות: 4, 9, 12



7. יוזם התכנית
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל
 קיבוץ עין כרמל
 טל: 04-8136214 פקס: 04-9841789
8. בעלי הקרקע
 מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ עין כרמל.
9. עורך התכנית
 יצחק פרוינד
 ייעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ
 רח' יפו 145 א', חיפה 35251
 טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455.
10. מטרת התכנית
 לאפשר הוספת שימושים והסדרת מצב קיים בשטח הקיבוץ ולהרחיב אזור המגורים הקיים של קיבוץ עין כרמל.
 סה"כ יחידות דיור בתכנית - 400 יח"ד.
11. עיקרי התכנית
- א. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א', לתעשייה, למבני משק, לאתר לבנין ציבורי, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, אזור תיירות ותעסוקה משולב, לחניות ולדרכים.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים לאתר לבנין ציבורי, למרכז אזרחי, לשטח למוסד, לשטח פרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, לחניות ולדרכים.
- ג. שינוי יעוד מאזור תעשייה לחניות ולדרכים.
- ד. שינוי יעוד מאזור מבני משק לתעשייה, לאזור תיירות ותעסוקה משולב, לשטח ציבורי פתוח, לשטח פרטי פתוח, לשטח ספורט, לאזור מגורים, לחניות ולדרכים.
- ה. שינוי יעוד מדרך למגורים, לתעשייה, לשטח ספורט לשטח ציבורי פתוח.
- ו. קביעת הנחיות לגבי מבנים חורגים.
- ז. קביעת הוראות והגבלות בניה והוראות פיתוח כולל תשתיות לכל שטח הקיבוץ.
12. באור סימני התשריט
- | | | |
|--|---|----------------------------|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א'. |
| ד. שטח צבוע כתום בהיר מותחם בקו חום | - | שטח למוסד. |
| ה. שטח צבוע סגול | - | אזור תעשייה. |
| ו. שטח צבוע פסים בצבע אפור וצהוב לסרוגין ותחום בקו חום | - | אזור תיירות ותעסוקה משולב. |

מרכז אזרחי.	-	ז. שטח צבוע פסים בצבע אפור וחום לסרוגין ותחום בקו חום
אזור מבני משק.	-	ח. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק
שטח ספורט.	-	ט. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום
אתר לבנין ציבורי.	-	י. שטח צבוע חום מותחם בקו חום
שטח ציבורי פתוח.	-	יא. שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח.	-	יב. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה
שטח לבית עלמין.	-	יג. שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק
שטח חקלאי (במצב מאושר).	-	יד. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים
שטח לתעלת ניקוז/נחל.	-	טו. שטח צבוע כחול
שטח למתקנים הנדסיים.	-	טז. שטח צבוע אפור
דרך מאושרת ו/או קיימת.	-	יז. שטח צבוע חום בהיר
דרך ציבורית מוצעת ו/או הרחבת דרך.	-	יח. שטח צבוע ורוד
שטח לחניה ציבורית.	-	יט. שטח צבוע ורוד כהה ועליו רשת בצבע שחור
דרך לביטול.	-	כ. שטח מטויט קווים אדומים
זיקת הנאה.	-	כא. שטח מטויט קווים שחורים
מספר הדרך.	-	כב. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך
קו בנין קדמי, במטרים.	-	כג. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך
רוחב דרך, במטרים.	-	כד. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך
גבול גוש.	-	כה. קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה רשומה.	-	כו. קו ירוק דק
גבול חלקה רשומה לביטול.	-	כז. קו ירוק דק מרוסק
גבול מגרש מוצע.	-	כח. קו שחור דק
גבול מתחם בינוי.	-	כט. קו שחור עבה מרוסק
מספר חלקה רשומה.	-	ל. מספר מוקף בעיגול ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול.	-	לא. מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק
מספר מגרש מוצע.	-	לב. מספר בן שלש ספרות
מספר מתחם מוצע.	-	לג. מספר בן ארבע ספרות מוקף באליפסה
מבנה להריסה.	-	לד. שטח מותחם בקו צהוב
קו חשמל מתח עליון.	-	לה. קו נקודותיים קו
קו בנין.	-	לו. קו אדום מרוסק
שטח ציבורי להפקעה.	-	לז. שטח שבמרכזו האות א'
שטח ציבורי שאינו להפקעה.	-	לח. שטח שבמרכזו האות ב'
מבנה לשימור.	-	לט. מבנה מוקף בעיגול סגול

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 אזורים

א. אזור מגורים א'	-	מיועד לבנית מבני מגורים בצפיפות עד 3 יח"ד לדונם, דרכים פנימיות, שבילים ושטחים פתוחים המיועדים לטובת הציבור.
ב. שטח למוסד	-	מיועד לבית הורים לצורכי תושבי הקיבוץ בלבד (הכולל אגף עצמאיים, אגף תשושים ואגף סיעודיים) והשירותים הנחוצים להפעלה תקינה של השימושים הנ"ל לרבות אגף משק, שרותי כביסה, מחסנים, אולמי התכנסות, מתקני ספורט וכו'.

- ג. אזור תעשייה - מיועד להרחבת מפעל תעשייה הקיים ולתחנת תדלוק פנימית (קיימת) שלא לצרכי הזולת.
- ד. אזור תיירות ותעסוקה משולב - מגרש 800 - מיועד למתקני תיירות, לרבות אכסון תיירותי כגון: מלונית, אכסניית נוער, מלון נופש, מתקן אירוח כפרי (צימרים) וכדומה, בהתאם לתקני משרד התיירות, מרכז מידע, מוזיאון וכו'.
- ה. מרכז אזרחי - מגרש 801 - מיועד לסדנאות אומנים ובעלי מלאכה.
- ו. אזור מבני משק - מיועד למבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון: מינהלה, משרדים, תרבות ובידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושרותים טכניים ולשרותים נילווים.
- ז. שטח ספורט - מיועד למבנים ומתקנים הקשורים ליצור חקלאי ולאחזקת בעלי חיים, כולל מתקנים הנדסיים, מחסנים, סככות ושטחי חניה.
- ח. אתר לבנין ציבורי - מיועד למבנים ומתקני ספורט הכוללים בריכת שחיה, מגרשי משחק, אולם ספורט וכל המתקנים הנלווים.
- ט. שטח למתקנים הנדסיים - מגרש 400 מיועד לבי"ס איזורי הכולל: כיתות לימוד, אולם ספורט ומתקני ספורט אחרים, אולם כנסים וכו', לגני ילדים, פעוטונים וכדומה. כמו כן מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע המועצה האזורית.
- י. שטח ציבורי פתוח - מגרשים 403 ו-404 מיועדים לגני ילדים, פעוטונים ומבני ציבור אחרים בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כפי שתקבע המועצה האזורית.
- יא. שטח פרטי פתוח - מגרש 401 מיועד לפעוטונים, גני ילדים ומוסדות חינוך פרטיים של אגודה שיתופית עין כרמל.
- יב. שטח לבית עלמין - מיועד לתחנת שאיבת מים קיימת.
- יג. דרך ציבורית - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים בלבד ומערכות תשתית תת-קרקעית.
- יד. שטח לתעלת ניקוז - בתחום מגרשים מס' 201-203 תותר הקמת מגננות אקוסטיות.
- טו. שטח לחניה ציבורית - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, מקלטים ציבוריים קיימים בלבד ומערכות תשתית.
- טז. שטח לתעלת ניקוז - מיועד לשטחי קבורה והשימושים הנלווים כגון: שרותים, סככות צל וכו'.
- טז. שטח לחניה ציבורית - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ולמעבר תשתיות.
- טז. שטח לתעלת ניקוז - מיועד לתעלת ניקוז.
- טז. שטח לחניה ציבורית - מיועד לחניונים לרכב.

טז. מבנה לשימור - מבנים קיימים לשימור. הוראות לשימור יינתנו בשלב הכנת תכנית תשתיות כתנאי להיתר בניה.

15. הפקעה ורישום

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188-189 לחוק והמסומנים באות א' יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
- ב. בתחום השטח הפרטי הפתוח (מגרש 306) ובתחום אזור המגורים תנתן זכות מעבר אל השטח למתקנים הנדסיים (תחנת השאיבה) באופן שתאפשר תפעול ואחזקת התחנה ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים (מגרשים 305 ו-306) תרשם זיקת הנאה לציבור.
- ד. בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים (מגרשים 300, 302 ו-303) תנתן זכות מעבר לטובת מגרשי התעשיה, מבני המשק והתיירות (600, 601, 800, 801, 900 ו-901) שבעורפס. מיקום זכות המעבר יקבע במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח למגרשים העורפיים.

16. חלוקה

טרם מתן היתר במגרשים 100-183 באזור מגורים א', תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום, באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו.

מרווחים				גובה הבנין בקומות ובמטרים	מספר יח"ד לדונם	תכסית (משטח המגרש)	שטחי שירות (משטח המגרש) (1)	שטח בניה למטרות עקריות (באחוז משטח המגרש או במ"ר)	גודל מגרש	יעוד
מרווח בין הבנינים (במטרים)	מרווחים									
	אחורי	צדדי	קדמי							
6 (6)	4	3	5 (5)	עד 2 ק' (4)	(2)	45%	(3)	170 מ"ר לית"ד	(2)	אזור מגורים א'
-	5	5	5	עד 3 ק' עד 10 מ' מי	-	35%	10%	60%	כמסומן בתשריט	שטח למוסד
5	5	5	5	עד 3 ק' עד 15 מ' מי (7)	-	70%	10%	50,000 מ"ר	כמסומן בתשריט	אזור תעשייה
3	5	5	5	עד 2 ק' עד 8 מ' מי	(11)	50%	5%	4,000 מ"ר (10)	כמסומן בתשריט	אזור תיירות ותעסוקה משולב
3	3	3	3	עד 2 ק' עד 8 מ' מי	-	60%	15%	80%	כמסומן בתשריט	מרכז אזרחי
3	3	3	5	1 ק' עד 15 מ' מי (8)	-	35%	5%	18,000 מ"ר	כמסומן בתשריט	אזור מבני משק
5	5	5	5	עד 2 ק' עד 12 מ' מי	-	50%	12%	3,400 מ"ר	כמסומן בתשריט	שטח ספורט
5	5 (9)	5 (9)	5 (9)	עד 3 ק' עד 12 מ' מי	-	50%	15%	80%	כמסומן בתשריט	אתר לבנין ציבורי
-	כפי שקיים בפועל			1 ק' עד 3.5 מ' מי	-	15 מ"ר	-	15 מ"ר	כמסומן בתשריט	שטח למתקנים הנדסיים
5	5	5	5	1 ק' עד 3 מ' מי	-	2%	1%	1%	כמסומן בתשריט	שטח לבית עלמין

- (1) שטחי שרות - לפי האמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- (2) במתחמים 1001, 1002, 1004-1006 גודלי המגרשים יהיו 350 מ"ר ויותר להקים בכל מגרש יחידת דיור אחת.
- (3) במתחמים 1003 ו-1007 גודלי מגרשים יהיו עד 500 מ"ר ויותר להקים בכל מגרש יחידת דיור אחת. במגרשים 100-183 גודלי המגרשים יהיו 700 מ"ר ויותר להקים בית דו-משפחתי. שטחי שרות במתחמים 1001-1007 יהיו עד 20 מ"ר ליחידת דיור אחת על פי הפירוט שלהלן: ממ"ד ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר, מחסן ביתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר, כללי 6.5 מ"ר. שטחי שרות במגרשים 100-183 יהיו עד 35 מ"ר ליחידת דיור אחת על פי הפרוט שלהלן: ממ"ד ששטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר, מחסן ביתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר, כללי 6.5 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר.
- (4) גובה הבנין יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד מהמדרכה בחזית המבנה. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'.
- בגג שטוח גובה המעקה על הגג יהיה עד 1.2 מ' מרצפת התקרה של הקומה שמתחת. מותר לבנות מרתפים אשר לא יחשבו במניין קומות הבנין אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לבנין. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.5 מ'.

- יותר לבנות חדר יציאה לגג, בתנאי שגג הבית שטוח ושתקרתו מקבילה למהלך המדרגות. גודל החדר לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.3 מ'.
- חדר היציאה לגג ייחשב כתוספת למנין השטחים והקומות.
- (5) תוספת בניה למבנים קיימים באזור מגורים אי ובנית קומה שניה, תותר עד קו קונטור המבנה הקיים. קו הבנין לגבול משותף בין יחידות דיור קיימות (במבנים דו משפחתיים ותלת משפחתיים) יהיה 0 מ'.
- (6) במתחמים 1001-1007 יבנו (ככל שיתאפשר) בכל שני מגרשים צמודים, מבני מגורים דו-משפחתיים (קו בנין 0 מ'). המרחק בין המבנים במתחמים המבונים יהיה 6 מ', למעט בין מבנים קיימים במרחק קטן יותר.
- (7) באזור תעשייה יהיה גובה המבנה עד 15 מ', לא כולל ארובות ומערכות טכניות לשרות התעשייה, על גג המבנה. אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר.
- (8) באזור מבני משק יהיה גובה המבנה עד 15 מ' לא כולל מערכות טכניות על גג המבנה.
- (9) במגרש 400 קווי הבנין יהיו כלהלן:
- קדמי (צפוני) - 8 מ'
- צדדי (מערבי) - 10 מ'
- צדדי (מזרחי) - 8 מ'
- אחורי (דרומי) - 10 מ'
- (10) 1,600 מ"ר (מתוך השטחים למטרות עיקריות) יהיו בתחום מגרש 800.
- (11) 2,400 מ"ר (מתוך השטחים למטרות עיקריות) יהיו בתחום מגרש 801.
- בתחום מגרש 800 יותרו מבנים לאכסון תיירותי (כמפורט בסעיף 14 ד' שלעיל), שיכילו עד 40 יחידות נופש.

18. תכניות בינוי ופיתוח

התכנית חולקה למספר מתחמי בינוי.

א. כללי

לפני הוצאת היתר בניה במגרשים שיעודם אינו מגורים, תוגש תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם בו נמצא המבנה המבוקש לבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול בין היתר: גבולות מגרשים, תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר (גם של חזית חמישית), סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר כטבעם תוך מתן עדיפות לפתרונות ניקוז משמר מים, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

ב. אזור מגורים א'

לפני הוצאת היתר בניה ראשון ליחידות דיור חדשות באזור מגורים א', תוגש תכנית בינוי ופיתוח על מתחם שלם כמסומן בתשריט למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

במסגרת תכנית הבינוי יותוו שבילי הגישה לבתים וכן יובטח קיומם של שבילים להולכי רגל שיקשרו את המתחם אל שטחי הציבור של הקיבוץ.

ינתנו הוראות בנוגע לצורת פיתוח השבילים, חומרים וצמחיה.

יקבעו מפלסי הפיתוח באופן שיובטח ניקוז נאות של המתחם ומבלי שיגרום לבעיות ניקוז בשטחים הגובלים.

בהיתר בניה לתוספות בבנין בו יותר מיחידת דיור אחת, ידרש להציג השתלבות תוספת הבניה עם היחידות הסמוכות ותוצג אפשרות הרחבתן.

היתר הבניה יציג את החזיתות והחתיכים של המבנה המבוקש על רקע הבנינים הסמוכים.

לא תאושר תוספת בניה שתחסום שבילי גישה קיימים למבנים ומתקנים בקיבוץ אלא אם יוצג פתרון חלופי.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול בין היתר: גבולות המגרשים, תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר (גם של חזית חמישית), סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להשאר

כטבעם תוך מתן עדיפות לפתרונות ניקוז משמר מים, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

ג. אי עמידה בהוראות סעיף זה כמפורט לעיל (הכנת תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה), תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002).

19. מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית

מבני החורגים מתנאי תכנית זו יהיו מבנים חורגים ויכללו ברשימת מבנים חורגים שתוכן ע"י הועדה המקומית, בהתאם לפרק ז' בחוק שבה יקבע פרק זמן לחריגה.

20. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

בתכנית הבינוי בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים. בתחום אזור מגורים א' על חומרי הגמר (לרבות צבע הגג וגוון/ני המבנה), להשתלב בבניה הקיימת הגובלת.

ב. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות אחרות. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים.

ד. אנרגיה סולרית/חשמל

1. היזם יגיש תכנית מעבר לשימוש באנרגיה סולרית/חשמל לצרכנים ביתיים לועדה המקומית.

2. א. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים יהיה התקנת דוד שמש/דוד חשמל.
ב. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
ג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק יעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.
מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ו. גדרות

1. בגבול מגרשים 100-183 שבתחום אזור מגורים א', תוקם גדר/קיר בנוי בגובה של 120 ס"מ בחזית המגרש, 150 ס"מ בין השכנים, ו-180 ס"מ לאורך חניות כלי רכב.
2. בתחום מתחמים 1001-1007 שבאזור מגורים א' תיאסר הקמת גדרות.

21. פיתוח שטחים פתוחיםא. חצרות

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבנינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.

ב. מתקן אשפה

מתקן לאיסוף אשפה במגרשים 100-183 שבאזור מגורים א' יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר בתחום המגרש, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. באזורי המגורים יוצבו מתקני אשפה יעודיים באופן שיאפשרו הפרדת פסולת במקור.

ג. גינון

1. הגינון של שטחי הציבור וחצרות יתבסס על צמחיה חוסכת השקיה.
2. רצועות השטח הפרטי הפתוח משני צידי דרך מס' 10 ינטעו ויגוננו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

22. חניה

א. החניה עבור המגרשים הכלולים במתחמי בניוי 1001-1007 שבאזור מגורים א' תהיה בשולי מתחמי המגורים כמסומן בתשריט. סביב כל מגרש חניה תשמר רצועת גינון ברוחב 1 מ' לפחות.

ב. החניה במגרשים 100-183 שבאזור מגורים א' תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה ליחידת דיור. מותר להתקין את החניה המקורה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יכולים להיות בחזית המגרש, מותר להקים מבנה חניה בקרוי קל ללא קירות בקו בנין צדי אפס (0) או בקו בנין קדמי של 1 מ', ובתנאי שניקוז המים מהגג לא יהיה לכיוון השכן. חניה בקרוי קל או חניה כחלק ממבנה המגורים תחשב כ"שטחי שירות".

ג. בשאר האזורים החניה תהיה בתחום המגרשים. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה. כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי יהיו בשטח המתחם, ותותר חניה משותפת לכל השימושים בתכנית.

23. תשתיותא. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת עם פתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. מתן טופס 4 מותנה בחיבור הבנין למערכת ביוב קיימת, עם פתרון קצה. יינתנו היתרי בניה ל-50 יח"ד חדשות בלבד. מעל 50 יחידות חדשות יש להגדיל את כושר השאיבה של תחנת שאיבה לשפכים עין כרמל - בתוספת כושר שאיבה שעתית של 25 מק"ש. יבוצע חידוש קווי ביוב גרביטציוניים מאספים וחיבור בתים קיימים למאספים החדשים, בהתאם למפורט בנספח הביוב.

ב. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האיזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ניקוז

ג.

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. תנתן עדיפות לניקוז משמר מים.
3. גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה תהיה לפחות 20% מהשטח, במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש.
4. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר (באזור מגורים אי מיוחד) ובסף מוגבה בגובה של כ-20 ס"מ (באזור מגורים אי), כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר/סף המגרש בנקודה הנמוכה שלה.
5. הנקודה הנמוכה של הגדר/סף המגרש תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום אופן לא לכיוון מגרשים סמוכים.
6. למקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים פתוחים וכבישים.
7. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
8. תעשה הפרדה מלאה בין תכנית הניקוז לתכנית הביוב.

הידרנטיים

ד.

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

תיקשורת ואנטנות

ה.

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום של החברות לשימוש במינהרה/חפירה של תשתית תת קרקעית משותפת ובתקן משותף. הקרינה ממתקני תקשורת תעמוד בהוראות כל דין ותקן סביבתי.

מיקלטים ומרחב מוגן

ו.

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

ז.

1. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

הערה

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 - מ - 5.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ - 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ - 1.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו :

במתח גבוה	22 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	110 ק"ו - 7.0 מ'
במתח עליון	161 ק"ו - 7.5 מ'
במתח על	400 ק"ו - 9.0 מ'
4. מערכת מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים, רחובות, מדרכות ושצ"פים) כולן תת-קרקעיות, בהתאם לחוק החשמל ובכפיפות לתקנים ולמפרט הכללי, באיזורים שייקבעו.
5. עמודי החשמל שימצאו עקב מימוש התכנית בתחום הדרך יועתקו על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית. לחילופין ניתן יהיה להקים אי תנועה עם מיגון כנגד פגיעת כלי רכב, בהתאם להנחיות חברת החשמל.
6. אין לאכסן חומרים המהווים סכנה מבחינת דליקתם או התפוצצותם מתחת ובסמוך לקווי חשמל מתח עליון 161 ק"ו. יש לשמור על מרווח אופקי מזערי של לפחות 50.0 מטר לקווי 161 ק"ו. המרחקים האמורים ימדדו מהתיילים ללא נטיה, עד לחלק הקרוב ביותר של המבנה. המרחק הסופי יקבע בתיאום עם בעל המתקן בהתחשב בדרישות הבטיחות של המתקנים וסוגי החומרים.
7. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבנינים, בשטח התכנית, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים-חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא תקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

24. תנאים למתן היתר בניה וטופס 4

- א. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים (לא כולל הרחבת מבנים קיימים) יהיה סיום ביצוע מט"ש אזורי ניר עציון ומערכת ההולכה אליו וחיבור שטח התכנית למערכת ההולכה.

- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות למגבלות מרחקי השקיה מאזורי המגורים בהתאם לסוג ההשקיה וטיב הקולחין.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום אזור התעשייה, תיירות ותעסוקה משולב, מבני משק ושטח ספורט, יהיה הטמעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ד. תנאים למתן היתר בניה להרחבת המפעל באזור התעשייה יהיו:
- הגשת תכנית בינוי שתסדיר את שטחי הארגון ואיסוף הפסולת באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
 - עדכון סקר הסיכונים למצב הקיים והמתוכנן.
 - ביצוע פעולות שיקום וניטור בהתאם לתוצאות הסקר ולהנחיות הגורמים המוסמכים, לרבות המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים.
 - עריכת בדיקה המאשרת כי ניתן להקים מבנים ולקיים בהם פעילות אנושית.

25. הנחיות סביבתיות ותנאים להיתר לתחנת תדלוק פנימית (קיימת)

- א. מיכלי דלק ימוקמו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.
- ב. היתר הבניה לתחנת התדלוק יותנה בהצגת האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות תדלוק) התשנ"ז-1997, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) 1995 ובהתאם למסמך הנחיות להקמת תחנות תדלוק חדשות של המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ושינויו מעת לעת.
- ג. האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים אחרים בליווי הבקשה להיתר בניה, יוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו ומשרד הבריאות.
- ד. להיתר בניה לביצוע שינויים או הוספה של מיכלי דלק ומשאבות, יידרש אישור מחודש של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, לגבי האמצעים למניעת זיהום מי תהום ומטרדים סביבתיים.

26. שלבי ביצוע

- א. תנאי לאישור תכנית בינוי למתחם 1008 יהיה אישור תכנית תשתיות לכלל הישוב ע"י הועדה המקומית וקביעת שלבי ביצוע של פיתוח התשתיות. כל שלב ביצוע של התשתיות, יכלול תשתיות הן בישוב הקיים והן בהרחבה החדשה.
- ב. לא ניתן יהיה לעבור למתחם בניה 1009 לפני שבוצעו כל התשתיות שנקבעו בשלבי הביצוע של אותו שלב, בהתאם לתכנית התשתיות.
- ג. טופס איכלוס למתחם 1009 יותנה בביצוע כל התשתיות בכפוף לתכנית התשתיות.

27. דרכים חקלאיות

לא תותר בניה או חסימה של הדרכים החקלאיות.

א. המבנים והשטחים המפורטים להלן והמסומנים בתשריט בעיגול סגול, מיועדים לשימור:

- מבנה מס' 1 - מבנה חדר האוכל הראשון.
- מבנה מס' 2 - האסם.
- מבנה מס' 3 - סילו.
- מבנה מס' 4 - צריף.
- שטח מס' 5 - חורשה.
- שטח מס' 6 - שדרת הפיקוסים.
- מבנה מס' 7 - מבנה המזכירות.
- מבנה מס' 8 - מראשוני בתי הילדים.
- מבנה מס' 9 - מגדל המים.

ב. במסגרת תכנית התשתיות כמוגדר בסעיף 26 א' שלעיל, יקבעו הנחיות לשימור המבנים והשטחים הנ"ל (לרבות שלבי ביצוע השימור), ע"י יועץ שימור מומחה, בעל ניסיון מוכח בשימור. ההנחיות האמורות יאושרו ע"י נציג הועדה המחוזית העוסק בשימור.

29. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

30. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה שתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקבע השטח ונחתם עמנו הסכם סתאים בגינו, ואין חתימתנו זו כאה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית-הגרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו למח הסכם כאמור. ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו נחתה אך ורק כמקובל אצל תכנוניות.

23/1/07
 מינהל סקרקעי ישראל
 מתח זמינה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף הכרמל

יוזם התכנית:

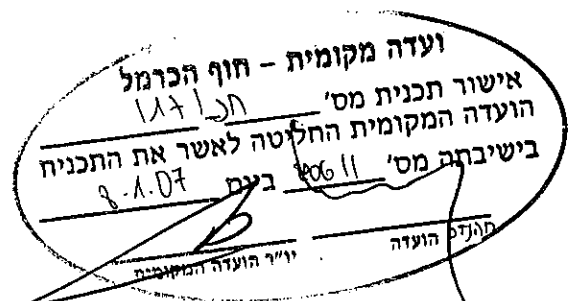
קניבוצ ע"פ ס' 117

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ עין כרמל

בעלי הקרקע:

יחזק פרזינד
 יעוץ, תכנון וסקרנים בע"מ

עורך התכנית:



מספרינו: 45/D/10A

תאריך: 21.3.05, 15.2.05, 20.10.04, 29.10.03, 6.3.03, 3.12.02, 1.5.02, 1.4.02, 7.10.01, 17.9.01
 עדכון להפקדה: 2.8.06, 2.5.06, 3.4.06, 3.1.06, 17.7.05, 5.6.05
 תאריך למתן תוקף: 26.12.06