

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 30-07-2007
 נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 21-06-2007
 נתקבל
 תיק מס'

תכנית מס' חכ/ 126 ד'

המהווה שינוי למש"ח 4

ולתכנית חכ/294

הרחבת מושב ניר עציון

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. זכ/ 3/126
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28.3.07 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' זכ/ 3/126
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5633
 מיום 26.2.07

הודעה על אישור תכנית מס. זכ/ 3/126
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5712
 מיום 11.9.07

הוראות התכנית

תאריך עדכון: 15.5.07

1. שם חלות ומסמכי התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מסי' חכ / 126 ד' – הרחבת מושב ניר עציון (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית הכוללות 12 עמודים.

2. תשריט בקני"מ 1:2,250

3. נספח תנועה

4. נספח נופי

כל נספחי התכנית הינם מחייבים.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות (להלן: "תכנית זו"):

2.1 משי"ח 4 – תכנית לצרכי רישום ניר עציון.

2.2 תכנית חכ/294 - הסדרת ושינוי גבולות פארק הכרמל ומתן מעמד קבע והכרה בישוב עין חוד.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכניות דלעיל תגברנה הוראות תכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש 11952 חלקות: 19, 22, 28, 29, 30.

ח"ח: 23, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 46, 66, 68.

גוש 11953 ח"ח: 27

גוש 11954 ח"ח: 59, 62

גוש 11959 חלקות: 2, 3, 4, 5, 8, 15, 18.

ח"ח: 7, 9, 12, 14.

4. שטח התכנית: כ- 602 דונם.

5. בעל הקרקע: מדינת ישראל בניהול מ.מ.י

6. יוזם ומגיש התכנית: מושב ניר עציון.

7. עורך התכנית: יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' הערמונים 21 ק. ביאליק, טל' 8753836-04,

פקס: 8753462-04.

8. מטרת התכנית:

- א. תוספת של 115 יח"ד חדשות למגורים במסגרת "הרחבה קהילתית" באזור ההרחבה ובתוספת של 35 יח"ד חדשות במסגרת תוספת פנימית של יח"ד והמשך בניה בתחום המגורים המאושר של עד 200 יח"ד סה"כ בתחום זה.
- ב. סה"כ קיבולת מתוכננת של הישוב בכל אזורי המגורים – 350 יח"ד.
- ב. הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.
- ד. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.
- ה. הסדרת הבניה הקיימת בישוב הקיים וקביעת הוראות ותנאים לפיתוח עתידי.
- ו. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- ז. קביעת הוראות לפיתוח נופי, לשמירת איכות הסביבה והנוף.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

9. ביאור סמני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול פארק הכרמל	קו ושתי נקודות לסירוגין שחור
	שטח מעליו מוצלבים פסים
פארק הכרמל	אלכסוניים דקים בירוק
אזור מגורים מאושר	שטח צבוע צהוב בהיר
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מוקף קו ירוק כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מגורים א' (מגרשים להרחבה קהילתית)	שטח צבוע כתום - כולל ספרור
אזור מגורים א' (מגרשים להרחבה במסגרת פנימית)	שטח צבוע כתום - ללא ספרור
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח שחורים באלכסון
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום כהה
שביל הולכי רגל	שטח מטוית פסים בצבע אדום וירוק כהה
שטח חקלאי	שטח מטוית פסים בצבע ירוק בהיר
שטח מלונאות ונופש	שטח צבוע צהוב כהה
מבני משק	שטח צבוע חום בהיר
שטח ספורט	שטח צבוע ירוק מוקף קו חום כהה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מסי חלקה רשומה	מסי ירוק מוקף עיגול ירוק
גבול גוש ומספרו	קו שחור משונן לסרוגין ומסי שחור
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מסי מגרש מוצע	מסי בצבע שחור
מסי הדרך	מסי ברביע העליון בעיגול בדרך
קו בנין	מסי ברביע הצדדי בעיגול בדרך
רוחב הדרך	מסי ברביע התחתון בעיגול בדרך
מסי בן ארבע ספרות	מסי מגרש ציבורי
מסי השביל	מסי ברביע העליון במעוין בשביל
קו בנין	מסי ברביע הצדדי במעוין בשביל
רוחב השביל	מסי ברביע התחתון במעוין בשביל
מתקן הנדסי	אלכסוניים סגולים בתוך צהוב

10. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

10.1 אזור מגורים א' -

א. הגדרות: "אזור מגורים א' - מגרשי הרחבה קהילתית": מגרשים אלו ממוקמים באזור ההרחבה והינם תוספת למגרשי הבניה המאושרים בתכניות בתחום המושב. מגרשים אלו ממוספרים ממספר 1 עד 115.

ב. "אזור מגורים א' – הרחבה במסגרת פנימית": מגרשים אלו נמצאים בתחום הישוב ומיועדים לצרכי הגידול הפנימי של הישוב. מגרשים אלו ממוספרים במספרים: 2000, 2001, 2002, 2003, 2004.

באזור "מגורים א" – בשני סוגיו, יותרו הקמת בנייני מגורים בלבד בצפיפות של 2 יח"ד לדונם.

10.2 שטח ציבורי פתוח –

אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים. במגרש 1004 יותר משק חי. רצועת השטח הציבורי הפתוח שמדרום למגרשים 115 – 88 תשמש מעבר חירום לרכב כיבוי אש.

רצועות השצ"פ משני צידי דרך מס' 1 תוכל לשמש לטיפול ושיקום נופי לאורך צידי הדרך.

10.3 שטח למבני ציבור –

ישמש לבניית מבנים המשמשים את כלל הציבור כגון: בית כנסת, מרפאה, גן ילדים וכיוצא בזה. כמו כן ניתן לבנות בשטח זה מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה.

10.4 דרך – כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

רצועת הדרך תכלול את כל שטח עבודות הדרך כולל דיקור ושיקום. בדרך הגישה לאזור ההרחבה (דרך מס' 1), לא תותרנה חניות בקטע הדרך הגובל בפארק הכרמל והדרך תפותח בהיקף מינימלי של עבודות עפר ופיתוח וצמצום מירבי של הפגיעה הנופית וחדירה לשטח הציבורי הפתוח הסמוך שישמש לצרכי השיקום הנופי.

10.5 - שביל הולכי רגל – מיועד למעבר הולכי רגל ומעבר תשתיות.

10.6 - אזור מגורים מאושר קיים – מיועד למגורים, דרכים פנימיות, גנים ציבוריים ושטח פתוח. לא תותר חלוקת השטח למגרשי בניה באזור מגורים עפ"י תכנית זו. חלוקת השטח תעשה עפ"י תכנית מפורטת נפרדת.

10.7 מבני משק – מיועד למבנים חקלאים בלבד.

10.8 שטח ספורט – מגרשי ספורט פתוחים ואולמות ספורט מקורים, בריכת שחייה ומתקנים לפעילות גופנית ונופש.

10.9 מלונאות ונופש – בית הארחה, אכסניה, מלון ומתקני נופש ושימושיהם הנילוויים, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות ל"מוקד פיתוח תיירותי כפרי", עפ"י תמ"מ 6.

10.10 שטח חקלאי – בשטח החקלאי המסומן בתחום התכנית יותר עיבוד חקלאי בלבד, ללא כל בניה.

10.11 מתקן הנדסי – בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים. מגרש מס' 1034 ישמש לתחנת שאיבה לביוב.

מגרש מס' 1035 הינו בריכת מים של חב' מקורות. כל עוד לא תבוצע נגישות חילופית מהדרך הצמודה לבריכת המים המאושרת בתכנית חכ/294, הגישה למגרש זה תהיה ב"זכות מעבר" בתחום שטח מבני המשק.

11. הפקעה ורישום שטחי ציבור:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

12. תשריטי חלוקה בתחום אזור מגורים א

- א. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיאושר תשריט חלוקת קרקע לכל המגרשים המוצגים בתשריט הכלולים בתחום אזור מגורים א.
- ב. בתחום "ההרחבה הפנימית" (מגרשים מס' 2000 עד 2004) ניתן יהיה להגיש תשריט חלוקת קרקע הכולל חלוקה למגרשי משנה.

13. תנאים למתן היתרי בניה והוראות פיתוח:

13.1 ביצוע הכיכר בכניסה לשוב: תנאי למתן היתרי בניה באזור מגורים א' יהיה ביצוע הכיכר, ובתיאום עם מע"צ.

13.2 תשריט חלוקה - אישור תשריט חלוקה כאמור בסעיף 12 לעיל.

13.3 תכנית בינוי ופיתוח: לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח לכל אזור מגורים א', אשר תכלול את תוואי הדרכים החדשות וגובהם הסופי, חתכים אופייניים בתחומי הדרכים, קירות תמך, חניות, כל מערכות התשתית, הגבהים הסופיים של מגרשי הבניה (גובה 0.00) ומיקומו המדויק של המבנה במגרש, והכניסות למגרשים.

13.4 שיקום האתר

א. הוראות בדבר שיקום לאחר עבודות הפיתוח והתשתיות יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וחלק בלתי נפרד מהביצוע בפועל.

ב. אם יהיו עודפי עפר, הפינוי יהיה אל אתר המאושר כחוק.

ג. מבקש היתר הבניה יהיה אחראי לפנות את פסולת הבנין מתחום המגרשים בגמר עבודות הבניה אל אתר המאושר כחוק.

13.5 מניעת דרדרת מחוץ לגבולות המגרשים וגבולות התכנית

בעל היתר הבניה אחראי לנקוט בכל האמצעים למניעת דרדרת מחוץ לגבולות המגרש. הוראות אלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שיינתן ואי עמידה בהם יהיה כביצוע עבודה בסטייה מהיתר.

חריגה מתחום התכנית תחייב את בעל ההיתר להחזיר המצב לקדמותו.

13.6 ביצוע קירות תמך

קירות התמך של כל המגרשים הנמצאים מתחת למפלסי הכבישים ייבנו בעת ובעונה אחת ע"י המבצע, יחד עם ביצוע התשתיות ושיקומן.

13.7 ביצוע הדרכים

א. בתכנון המפורט של הדרכים ובעת הביצוע תועדף חציבה על פני מילוי.

ב. היתר הבניה לכביש והתכנון המפורט לשיקום הנופי יותנו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. ביצוע הכביש ילווה ע"י אדריכל נוף, בהתאם לנספח הנופי, והפיקוח של רשות הטבע והגנים הלאומיים, בקטעים הגובלים בשטחים הפתוחים ובגן הלאומי.

13.8 אזור מבני המשק

היתר הבניה למבני משק יועבר לחו"ד המשרד לאיכות הסביבה טרם אישורו. ההיתר יכלול פירוט האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, מניעת זיהום מי תהום ומים עיליים, אופן הטיפול בפסולת, בשפכים ובתשטיפים, אמצעים למניעת זיהום אויר, היווצרות ריחות והתפתחות מזיקים מכלל הפעילות הקשורה במבני משק.

13.9 שטח למתקן הנדסי

היתר הבניה לתחנת השאיבה לביוב במגרש 1034, יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
היתר הבניה יכלול אמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים ואמצעים למניעת גלישות ומצבי חירום.

13.10 אישור רשות העתיקות

בטרם הוצאת היתרי בניה יש לפנות לקבלת חו"ד ואישור רשות העתיקות.

14. הוראות ומגבלות הבניה .

תחום התכנית כולל שני אזורים לפיתוח והם :

- א. האזור הקיים והמאושר לפיתוח עפ"י משי"ח 4 (צבע צהוב בתשריט).
- ב. אזור מגרשים חדשים (צבע כתום). אזור זה כולל 115 מגרשים חדשים להרחבת הישוב ושטח למגורים אי לבניה חדשה במסגרת פנימית של הישוב.

14.1 הוראות הבניה באזור הקיים המאושר לבניה עפ"י משי"ח 4

במקום שיש הפנייה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח מקסימלי	בניה	מס' קומות	מרווחים
מגורים (מסומן בתשריט בצבע צהוב)	200 מ"ר + 50 מ"ר ליישטחי שרות"י ליחידת דיור (ראה הערה מס' 1)	2 (ראה הערה מס' 2)	2	קדמי-כמסומן בתשריט צדדי- 4 מ' אחורי - 5 מ' (ראה הערה 4)
שטח למבנה ציבור (ראה הערה מס' 3)	80 % משטח המגרש+ 30 % "שטחי שרות"י		3	5 מ' לכל כיוון
שטח לתיירות ונופש	60 % משטח האזור+ 30 % "שטחי שרות"י		3	5 מ' לכל כיוון
מבני משק	60 % משטח האזור + 10 % "שטחי שרות"י		2	3 מ' לכל כיוון
שטח ספורט	60 % משטח האזור + 10 % "שטחי שרות"י		3	5 מ' לכל כיוון

הערות לטבלה

1. שטחים

200 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים.
50 מ"ר הינם "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה שלהלן: 30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

2. גובה בניני מגורים

גובה הבניין יהיה 2 קומות וגג רעפים או בגג שטוח.
ניתן יהיה לבנות עליית גג, אשר תחשב במניין הקומות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה לבנות מרתף, שיחושב כ"שטח שירות" ובלבד ששטחו לא יעלה על מחצית משטח קומת הקרקע ולא יותר מ- 60 מ"ר בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים ותיאסר ממנו כניסה ויציאה חיצוניים.
הגובה הסופי של פני הכביש, גובה שיא הגג הבניין וגובה 0.00 של כל בנין יקבע בתכנית הפיתוח לפני הוצאת היתר הבניה.

3. מבני ציבור: במגרש למבני ציבור מותר לבנות עד 3 מבנים במגרש.

4. מגרשים פינתיים: במגרשים הגובלים בשני רחובות המרווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

14.2 הוראות הבניה באזור מגורים א (מסומן בתשריט בצבע כתום)

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן.

במקום שיש הפנייה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח בניה מקסימלי ליח"ד	מס' קומות	גודל מגרש מקסימלי (ראה הערה 6)	תכנית	מרווחים (ראה הערות 4, 5)
מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)	200 מ"ר + 50 מ"ר ל"שטחי שרות" ליח"ד (ראה הערה מס' 1)	2 (ראה הערה מס' 2)	500 מ"ר	עד 35%, כולל את כל השטחים העיקריים, שטחי השרות והשטחים המרוצפים	קדמי- כמסומן בתשריט צדדי- 4 מ' אחורי - 5 מ'
שטח למבנה ציבור	700 מ"ר	3 (ראה הערה 3)		1	5 מ' לכל כיוון

הערות לטבלה

1. שטחים

200 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים. 50 מ"ר הינם "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה שלהלן:
30 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן ביתי, 10 מ"ר ממ"ד.

2. גובה בניני מגורים

גובה הבניין יהיה 2 קומות מעל קומת מרתף + גג רעפים או גג שטוח.
ניתן יהיה לבנות מרתף לצרכי שטח שירות בנוסף על מספר הקומות בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.2 מ'.

שטח המרתף לא יעלה על מחצית משטח קומת הקרקע ולא יותר מ- 60 מ"ר. הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים ותיאסר ממנו כניסה ויציאה חיצוניים.

הגובה הסופי של פני הכביש, גובה שיא הגג הבניין וגובה 0.00 של כל בנין יקבע בתכנית הפיתוח לפני הוצאת היתר הבניה.

3. גובה הבניין הציבורי: 2 קומות ולא גבוה יותר מבנייני המגורים הסמוכים אליו.

4. מגרשים פינתיים: במגרשים הגובלים בשני רחובות המרווחים יהיו קידמיים וצדדים בלבד.

5. בניה בקו אפס: תותר בניית מבנה בן שתי יחיד במגרשים סמוכים בקו אפס, בתנאי שבכל מגרש תותר בניית יחיד אחת. מותר יהיה להקים התניה במירווח הקדמי ואו הקדמי צדדי.

6. מגרשים משופעים: במגרשים בהם הטופוגרפיה מחייבת זאת, ניתן להגדיל את גודל המגרש בלא יותר מ 15%, ובתנאי שההגדלה לא תהיה על חשבון שטחים ציבוריים גובלים.

15. מבנים קיימים

מבנים הקיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבני ציבור, מבני נופש ומבנים חקלאיים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו – לא יראו כחורגים מהוראות תכנית זו, ויוכלו לקבל היתר בניה עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית. כל בניה חדשה או תוספת בניה תהיה עפ"י הוראות תכנית זו.

16. חניה:

א. החניה למגורים תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה ליחיד.

ב. החניות לשימושי הקרקע האחרים יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף ביום הוצאת ההיתר.

17. עקרונות שמירה על הנוף

פרק זה לקוח מתוך הנספח הנופי המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. המטרה של הכללת עקרונות אלו בהוראות התכנית (תקנון) היא לשים דגש על העקרונות הכלליים של פיתוח הנוף, אשר צריכים להנחות את הגופים המאשרים את ביצוע העבודות ואת המבצעים עצמם.

הסעיף מתייחס רק לגבי התחום המיועד להרחבה אשר בו מיועדות להתבצע עבודות פיתוח רחבות היקף לצורך הקמת שכונת המגורים החדשה.

17.1 הנחיות לתכנון נוף בכבישי הגישה ובכבישים הפנימיים

1. כללי

הפיתוח הנופי בכל הכבישים, דרכי הגישה והרחובות הפנימיים יבוצעו לפי תכניות פיתוח מפורטות (בקני"מ של לפחות 1:250) התכניות יוכנו ע"י אדריכל נוף וביצוען יהיה מותנה באישור מהנדס הרשות המקומית, ובליווי אדריכל נוף. אוגדן תוכניות הפיתוח יכלול את התכניות הבאות: תכנית כללית, תכנית צמחיה, תכנית השקיה,

פרטי קירות – חזיתות, פריסות, חתכים, פרטים אופייניים, (ריצוף, ריהוט חוץ, תאורה וכדו').

2. הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה

א. לאורך כביש הגישה וברחובות יש לטעת עצי רחוב רחבי נוף בהתאם לתכנית נטיעות מאושרת ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. בחניות מקבילות למדרכה יש לטעת עץ בערוגות גיטון שבין החניות. המינן המינימלי: עץ בוגר בכל 30 מ' (כל 5 חניות).

ג. במדרכות יש לטעת עצים במרחקים של כ- 8 מ'.

במדרכות, שרוחבן עולה על 2.0 מ', תתוכנן רצועת גיטון הכוללת שיחים ועצים. רצועת

הגיגון תמוקם לאורך הכביש ו/או לאורך הקירות בהתאם לתכנון הכללי של השדרה.
הנטיעות במדרכה יתמכו ע"י סריג ומגן.

17.2. הנחיות לתכנון נוף בשצ"פים ובמעברים ציבוריים

1. כללי

- א. השטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פים) וכן המעברים הציבוריים יתוכננו ויפותחו ע"י יזמי התכנית. יש לקבל את אישור מהנדס הרשות המקומית לכל תכניות הפיתוח ולחומרי הגמר.
- ב. תכניות הפיתוח יוכנו ע"י אדריכלי נוף ויכללו: תכנית כללית, תכנית מפלסים ומידות, תכנית צמחיה, תכנית השקיה, פרטים אופייניים, תכנית ריצוף ופריסת קירות. וכן תכנית לשיקום התפר שבין האיזור המתוכנן לאיזור הטיבעי הקיים, ובתוך תחום התכנית.

2. הנחיות לאיפיון עיצובי בפיתוח

- הנחיות אלו הינם עפ"י העקרונות שנקבעו בסעיף 5.0 בנספח הנופי המצורף.
- א. בתכניות הפיתוח יהיה ביטוי לעיצוב אחיד ומגובש, שיאפיין את מתחם המגורים החדש. האיפיון העיצובי ישמור על זיקה לאופיו של המרחב הציבורי הפתוח. (לדוגמא: איזכור מיני צמחיה שמאפיינים את הישוב הקיים, שימוש בחמרי גמר דומים כריצוף באבן פיראית).
 - ב. בשצ"פ המרכזי, ימוקם מתקן משחק גדול ומשולב ויושם דגש על הקצאת שטחים למדשאה (או חלופה שתשמש ליעדים דומים).
 - ג. רשת המעברים הציבוריים, שנקבעה במארג הכללי של המתחם, תתוכנן בהתאם לנתונים הטופוגרפיים ומפלסי הכביש המתוכנן על מנת להקל על נייודות של הולכי-הרגל ועגלות. תקבע עדיפות לשבילים ולרמפות על פני משעולי מדרגות.

3. הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת

- בשנים האחרונות כלתה מרבית הצמחיה באיזור המיועד לבניה. מתכנן הפיתוח והנוף ישמר את הצמחיה שנתרה, ככל שניתן. בתכניות לפיתוח השצפיים והמעברים הציבוריים תסומן הצמחיה הקיימת בתחום התכנית, והעצים המיועדים להעתקה. יוצג סיווגם לפי גודל וסוג, כמו כן, תצויין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשלב את הצמחיה המשמעותית בתכנון המפורט. העצים ישמרו או יועתקו על פי התכנית הנופית ולפי הנחיות מהנדס הרשות המקומית, ואדריכל נוף.

4. הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה

- א. נטיעת עצים בשטחים ציבוריים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף.
- ב. העצים המיועדים לנטיעה יהיו בחלקם עצים בוגרים, ובחלקם עצים בגודל מינימלי של 50 ליטר (ביחס שעל כל עץ בוגר ינטעו 2 עצים של 50 ליטר). כל הצמחיה תישתל ע"ג שכבה של כ- 30 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.
- ג. המשעולים והמעברים יאופיינו בצמחיה שתתרום לזהותו לדוגמא: שדרות ציריות, ברושים של התיב כ"ציון מקום", תרמז על המשכיות הצירים ותקל על ההתמצאות המרחבית.

5. הנחיות לעיצוב מסלעות

- המסלעות תבננה בהתאם ל"מפרט הבינמשרדי" לעבודות פיתוח בהוצאת משי' הבינוי והשיכון. מסלעות שגובהן 2.0 מ', ידורגו כך שהמרחק בין זירוג הטרסות יהיה לפחות 1.5 מ', וישמש לנטיעות. במסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות, שתבטיח כיסוי מלא של חזית המסלעה.

המסלעה תבנה בבניה אופקית, כשהפאה הרחבה כלפי הקרקע והקטנה ניצבת לה. הסלעים יונחו זה על זה בחפיפה לסירוגין. החפיפה לא תקטן מ- 50 ס"מ. המסלעה תבנה מאבן, שלוקטה מעל פני השטח (ולא מחציבה) גודלה לא יהיה קטן מ- 75/160 ס"מ וגובה מ- 60 ס"מ.

6. הנחיות לתכנון ולעיצוב קירות תומכים

במקום שהפרש הקרקע מחייב קיר תומך, גובה הקיר התומך לא יעלה על 2.0 מ'. במקרה של צורך בקיר תומך גבוה יותר, יפוצל הקיר לחלקים כאשר בין שני פרטי התומך תושאר רצועה לגינון ברוחב אופקי מינימלי של 80 ס"מ נטו. קירות תומך יהיו מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי או אבן נסורה ומסותתת. מוצע שלאורך כבישים יבנו הקירות כך, שפני הקיר יהיו אופקיים (תודגש אופקיות השפה העליונה). בקירות אבן לקט המישקים בין האבנים יהיו בעומק של כ- 5 ס"מ וברוחב שבין 1-3 ס"מ. כמות האבן לא תעלה על 10 אבנים למ"ר.

17.3. הנחיות לשיקום נופי במעטפת בתחום התכנית (שצ"פ לאורך דרך מס' 1, שצ"פ בגבול

הדרומי של התכנית)

1. כללי

הסעיפים שלהלן מציגים את העקרונות המנחים לפיתוח סביבתי. העקרונות גובשו מתוך מטרה להשיג פיתוח סביבתי ובסטנדרט גבוה תוך הגנה על הסביבה הקיימת ושיקום הפגיעה הנופית העלולה להיגרם עקב העבודות.

2. הנחיות להגנה על הסביבה הנופית

מתחם הבינוי במורדות הדרומיים יגודר בגידור היקפי אטום, מיד עם תחילת העבודה, על מנת למנוע פגיעה בצמחיה הקיימת ולצמצם את היקף הנזק העלול להיגרם כתוצאה מגלישת חומר בניה ופסולת. הגידור ההיקפי יהיה אטום ויציב כך שימנע אפשרות של דרדור עודפי עפר והשלכת פסולת. הגדר תוסר רק בתום השיקום ופניו כל סוגי הפסולת.

3. הנחיות לשמירה על צמחיה קיימת

העצים הקיימים ישמרו, יועתקו או יכרתו על פי "תכנית פיתוח-נוף לשימור צמחיה", באישור מהנדס הרשות המקומית, ואדריכל הנוף, בתאום עם רשות הטבע והגנים או עם המשרד לאיכות הסביבה. בתכנון המפורט של הפיתוח יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים ויוקפד שימור החורש הטיבעי הקיים.

4. שיקום מדרונות ושיקום צמחיה טיבעית

- המדרונות, שיפגעו במשך תהליך הבניה ובמהלך עבודות חישוף השטח, ישוקמו ע"י נטיעות של שיחים ועצים בהתאם לצמחיית החורש הקיימת.
- במדרונות שמתחברים לקירות תומך תנטע צמחיית כיסוי, שיחים ועצים לאורך הקיר באופן שחזיתו תיטמע בנוף.
- הנטיעות לשיקום יעשו לפי תכנית פיתוח ותכנית נטיעות, שתוכנן ע"י אדריכל הנוף בתאום עם רשות הטבע והגנים או עם המשרד לאיכות הסביבה.

18. תשתיות:

18.1 מים: אספקת המים תהיה מחיבור רשת המים של מושב ניר עציון.

18.2 ביוב:

- כללי:** תנאי למתן היתר בניה בתחום ההרחבה יהיה סיום בצוע מכון טיהור בשפכים שניוני באדמות ניר עציון ומערכת ההולכה אליו ממתחם ההרחבה.
1. כל הביוב מהבתים ייארסף אל רשת הביבים המרכזית.
 2. לא יוצא היתר בניה בתחום ההרחבה אלא עפ"י תכנית ביוב מרכזית שתאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית. רשת איסוף הביוב תהיה בהתאם לתכנית כללית לביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים. תכנית הביוב המרכזית תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
 3. מערכת איסוף הביוב תתואם עם מערכת האיסוף האזורית של מ.א. חוף הכרמל.
 4. לרשות המקומית תשמר זכות הגישה למערכות התשתיות אם הן נמצאות בתחום המגרשים.
 5. תותר העברת קווי צנרת ושוחות ביוב בתוך המגרש לצורך איסוף ביוב ממגרשים שכנים.

18.3 ניקוז:

- עפ"י תכנית ניקוז שתיערך יחד עם פיתוח השטח ותאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית. תכנון הניקוז ייעשה עפ"י עקרונות ניקוז משמר מים.
- 18.4. מערכות החשמל והתקשורת:
- א. מערכות חדשות של חשמל (מ"ג ומ"ט), תאורה, טלפון, טל"כ, תקשורת וכד' תהינה תת קרקעיות.
 - ב. לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה/חדשות על עמודים.

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ב. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון \ מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

20. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות

ת.ב.ע. תיכנון ובינוי ערים
יעס"מ מאור
מתכנן ערים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם צמנו הסכם סתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הגדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הבלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעמי תכנון.
מתחל טקיקעי ישראל
מאז ח"מח