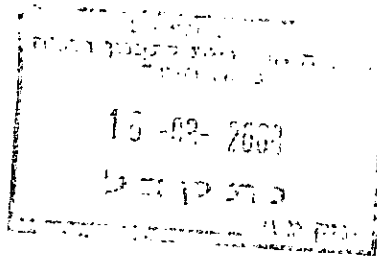


3005971



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "חוף כרמל"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז חוף הכרמל"

תוכנית מתאר מפורטת מס' חכ/ 256 ג'

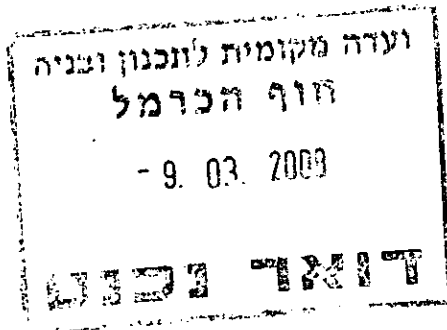
אמת התנינים - אתר תיירות ונופש

שינוי לתכנית מפורטת חכ/ 19 ד' ומש"ח 5

יזום התכנית: יגאל פירסט

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

הודעה על הפקדת תוכנית מס' זכ/256/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5621
מיום 30.1.07



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. זכ/256/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.11.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

לתוקף
פברואר, 2008

הודעה על אישור תכנית מס. זכ/256/21
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5798
מיום 30.4.08

מרחב תכנון מקומי: "חוף הכרמל"
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז חוף הכרמל
שם הישוב: בית חנניה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מפורטת מספר חכ/ 256 ג'
אמת התנינים - אתר תיירות ונופש.
שינוי לחכ/ 19 ד' ומשי"ח 5.

1.2 מקום התוכנית:

בית חנניה

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 193200	צפון: 715500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10197		33,26,24,

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

האתר נמצא במבואות המושב סמוך על אמת המים הרומית, מצפון לה ואתר עתיקות תל מבורך ממזרח לו.

1.3 שטח התוכנית:

כ - 33.95 דונם (מדוד גראפית)

1.4 בעלי עניין:

א. **היוזם**

יגאל פירסט, בית חנניה טל': 04-6361025, פקס': 04-6363903

ב. **עורך התכנית**

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. **בעל הקרקע**

מ.מ.י, קריית הממשלה שדי פל"ים 15, חיפה טל. 04-8630855, פקס - 04-8630970

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מסי חכ/ 19 ד' ומש"ח 5.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (קני"מ 1:750) - מנחה (הבנוי מחייב לעניין התנועה והחניה בלבד).
- ד. נספח אקוסטי.
- ה. סקר סביבתי.
- ו. נספח ביוב.

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

- | | |
|--|--------------------------------|
| קו כחול | 1. גבול תכנית מפורטת |
| קו כחול - מקוקו | 2. גבול תכנית מאושרת |
| שטח צבוע בצבע כתום | 3. אזור מגורים א' |
| שטח צבוע בצבע תכלת | 4. נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית |
| שטח צבוע בירוק צהוב לסרוגין מותחם בחום | 5. אזור תיירות ונופש |
| קונטור בקו שחור מרוסק על רקע התשריט | 6. אזור עתיקות (אמת מים) |
| קונטור בקו צהוב מרוסק | 7. מבנה להריסה |
| שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצהוב על רקע התשריט | 8. אזור לתכנון בעתיד |
| שטח צבוע בצבע חום | 9. דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | 10. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין | 11. אזור חקלאי |
| מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך | 12. מסי דרך |
| מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך | 13. מרווח בנייה מינימלי |
| מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך | 14. רוחב זכות הדרך |
| קו שחור עם משולשים משני עברים | 15. גבול גוש |
| קו ועיגול בצבע ירוק | 16. גבול ומסי חלקה רשומה |
| קו שחור וסיפרה | 17. גבול מגרש מוצע ומספרו |

1.11 טבלת שטחים

י ע ו ד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
אזור חקלאי	23.84	70.23	--	--
שטח ציבורי כתוח	-	-	1.67	4.92
דרך קיימת או מאושרת	0.48	1.42	0.48	1.42
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	0.21	0.63
אזור לתכנון בעתיד	9.63	28.35	--	--
אזור תיירות ונופש	--	--	31.59	93.03
סה"כ שטח התוכנית	33.95	100	33.95	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- עריכת תכנית לאתר נופש פעיל ותיירות "אמת התנינים" שליד בית חנניה.
- קביעת הנחיות בניוי וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאתר נופש ותיירות ודרך גישה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה - קביעת: מרווחי בניה, גובה בנינים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יונתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 אזור תיירות ונופש

אזור שנועד לשמש אתר בילוי בחיק הטבע, תיירות ונופש. תותר הקמת מבנה בקרת כניסה, עמדת שומר ומכירת כרטיסים, מבנה הסעדה, תחנת מידע, חנות מזכרות, שרותים, משרדי האתר, סככות ומחסנים תיפעוליים, מעגן לסירות, בריכת תנינים, חורשת מבוך, גשרונים, סככות צל, מתקני משחק, פינת חי, גינון, משטחי חניה

ודרכים פנימיות, אזור לקיטנות, שטח ביצה שימש לדייג, שיוט, מסלולי טיול וקיום מערכות אקולוגיות.

3.1.2 דרך

נועדה לתנועת כלי רכב, לא תותר כל בניה בתחום הדרך, יותרו הצבת מתקני תאורה, העברת תשתיות.

3.1.3 שצ"פ

אזור זה מיועד לנטיעות וגינון ומעבר תשתיות של צידי הדרך (ניקוז, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה).

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (בדונם)	קווי בניין 3*			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה				מתחת למפלס	מס' קומות 2*	גובה במטרים 1*
		קדמי	אחורי	צדדי	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכנית 4*	סה"כ			
אזור תיירות ונופש	30	5	5	5	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכנית 4*	סה"כ	—	1	5 מ'

*1 גובה מתקנים בשטח יוכל להיות עד 10 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית.

*2 תותר קומת גלריה בסך הגובה המותר.

*3 קוי בנין הינם לבניה קשיחה וקלה למעט סככות צל.

*4 סככות צל, מצללות ואוהלים זמניים לא יכללו בחישוב התכנית.

3.3 הוראות ארכיטקטוניות

המבנים בשטח האתר יבנו בעיקרם מחומרים טבעיים כמו עץ או אבן טבעית יותר שימוש בטיח איכותי בגמר חלק. הקירווי שטוח או משופע. במקרה של גג משופע החיפוי יעשה ברעפים, קש או חומר טבעי אחר.

3.4 הנחיות סביבתיות

3.4.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית. המתקנים יוצגו בבקשה להיתר.

3.4.2 לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

3.4.3 שעות פעילות: שעות הפעילות יהיו בין 00:10-00:17 וזאת כדי למנוע הפרעה לתושבים ביישוב הסמוך.

3.4.4 ניטור איכות מי האגם: מוצע לערוך ניטור תקופתי של מי האגם ולאמוד את איכות

המים באגם והתאמתם לפעילות המימית של שייט סירות. ניטור זה יש לערוך פעם בשבוע- בעונת הקיץ ולפחות פעם בחודש בשאר עונות השנה. איכות המים במאגר והבקרה על איכות המים תתאים לטבלת איכות המים, הנדרשת עפ"י כללים לשימוש חוזר בקולחים של משרד הבריאות.

3.4.5 **ניהול תברואתי** שוטף של האגם : יכלול הדברת יתושים שנתית מונעת בשיטות אקולוגיות (MLO, BTI), דגי גמבוזיה וכדומה), פינוי אשפה יומי, ניקיון יומי ובקרה על איכות המים כמפורט לעיל

3.4.6 **ריח ומראה** : למים לא יהיה ריח או מראה דוחה.

3.4.7 לא תתאפשר שחיה וכניסת אנשים למים באגם. השימוש המותר הינו שיט סירות ללא מגע גוף (לא כולל קייקים, גלשנים או סקי מים).

3.4.8 **דיג** : יאסר דיג לצרכי מסחר. במידה וקיימת בעיה של ריבוי טבעי בלתי נשלט, יותר הדיג לצורך דילול יזום ומבוקר של הדגה כך שלא יפגע האיזון הטבעי.

3.4.9 **ריבוד החניה** : שטחי החניה ירובדו במצע חדיר למים, על מנת להקטין הנגר ממשטחים אטומים.

3.4.10 עצמת הקול ממערכת הכריזה (רמקולים) תכוון כך שהקולות בבתים הקרובים יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.

3.4.11 **הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים :**

3.4.11.1 **תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים** : המפורטים בבינוי כמו כן : מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מערכות כריזה, מיכלי מזון, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.

3.4.11.2 **חזות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון כמתחייב בתקנון תכנית זו.**

3.4.12 **מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.**

- **ניקוז** - תכניות הניקוז יכללו פרוט המתייחס לעקרונות שימור מי נגר.
- **שפכים** - של השירותים הסניטריים יחוברו למערכת הביוב האזורית.

3.4.13 **פיתוח** : אופי הטיפול הנופי יפורט בבקשה להיתר בניה ויכלול התייחסות נופית/גננית, בכל השטחים גם אלו הנשארים באופיים הטבעי. באזור החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ לכל 5 חניות. יובטח פנוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה, לאתר פסולת מוסדר.

3.4.14 **סוג צמחיה** : סוגי הצמחייה וזני בע"ח שיובאו לאתר יקבלו אישור מוקדם של רשות הטבע והגנים כחלק מהבקשה להיתר בניה.

3.4.15 לא תותר שאיבת מים מנחל עדה כמקור מים חיצוני לאגם.

3.4.16 **היתר הבניה יותנה בביצוע שלב א', (הקמת נקזים בגבול שבין החלקות, או פתרון מוסכם אחר), בתכנית הניקוז שמבצעת רשות הניקוז באזור, ובאישור רשות הניקוז ומשרד החקלאות".**

פרק 4

הוראות כלליות:

4.1 ביוב.

פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור לקו השפכים המאסף של בית חנניה .
היתר בניה מותנה באישור תכנית הנדסית של מערכת הביוב של האתר, אשר הוגשה למשרד
הבריאות כתשריט סכמטי המציג חיבור למערכת הביוב של בית חנניה.
פתרון הביוב יאושר ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות ולא יגוד ערים חדרה לאיכות
הסביבה.

4.2 הידרנטים

בתחום התכנית תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי
הכבאות.

4.3 ניקוז

תכניות הניקוז יכללו את האמצעים לשימור מי נגר (ע"י חלחול וכדוי) תכנית ניקוז לשטח
תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית.
אישור רשות ניקוז יהווה תנאי למתן היתרי בניה לבניה ולפתוח.

4.4 פסולת

בתחום התכנית יקבע שטח לריכוז פסולת בתאום עם הועדה המקומית והמוא"ז חוף
הכרמל.

4.5 מים

אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים של מקורות. לא תותר שאיבת מים מנחל עדה
כמקור מים חיצוני לאגם.

4.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

4.6.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת
קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו
אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל
לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה
עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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.

- 4.6.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור
 והסכמה מחברת חשמל.
- 4.6.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו
 לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.7 הפקעות:

השטחים המיועדים לדרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה.

4.8 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.9 חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ובשיעור שלא יפחת מהקבוע בנספח הבינוי (שהינו מחייב לנושא זה).

4.10 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש על - ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

4.11 סידורים לנכים:

בשטח האתר יובטחו סידורים לניידות ונגישות נכים למתקנים השונים.

4.12 תנאים למתן היתר:

1. אישור תשריט לצרכי רישום.
2. ביצוע דרך גישה מכביש 11 באישור משרד התחבורה.
3. הבטחת ביצוע תשתיות וחניות.
4. אישור תכנית בינוי לכל שטח התכנית, ע"י הוועדה המקומית.
5. היתר הבניה יותנה בביצוע שלב א', (הקמת נקזים בגבול שבין החלקות, או פתרון מוסכם אחר), בתכנית הניקוז שמבצעת רשות הניקוז באזור, ובאישור רשות הניקוז ומשרד החקלאות.

פרק 5 - חתימות

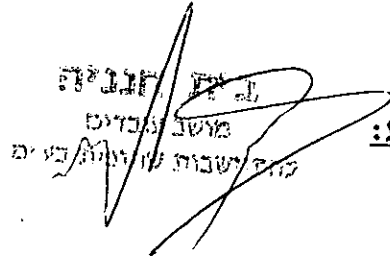
יזמי התכנית:

אילן פירס



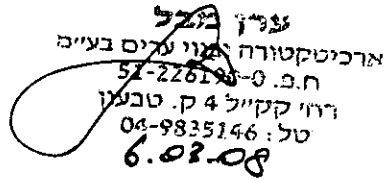
בעל הקרקע:

מ. י. חנוני
מגשר נכסים
קודם לשכוח עו"ד חנוני בע"מ



בעלי הזכויות בקרקע:

עמרם חנוני
ארכיטקטורה ואו"ד בע"מ
ח.ב. 0-226198-51
רח' קקיל 4 ק. טבעון
טל: 04-9835146
6.02.08



המתכנן: