



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:
"תכנית מס' חכ/9-י - קיבוץ מעגן מיכאל".
המהווה שינוי לתכנית מס' מש"ח/19

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/9-י - קיבוץ מעגן מיכאל"
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

תכנית זו כוללת:

- א. 18 דפי הוראות התכנית (להלן: התקנון).
- ב. תשריט מצב מאושר בקנה מידה 1:5000.
- ג. תשריט מצב מוצע בקנה מידה 1:2500 (להלן: התשריט).
- ד. נספח בינוי - גליון מס' 1 (תנוחה) בקנה מידה 1:1250 (מנחה).
נספח בינוי - גליון מס' 2 (חתכים) בקנה מידה 1:1250 (מנחה).
- ה. נספח דרכים ותנועה, גליון מס' 1 בקנה מידה 1:2500.
נספח דרכים ותנועה, גליון מס' 2 בקנה מידה 1:1250.
נספח דרכים ותנועה, גליון מס' 3 בקנה מידה 1:50.
- ו. נספחי מים, ביוב וניקוז.
- ז. נספח מבנים לשימור במעגן מיכאל (חומר רקע).

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:

- א. תכנית מס' מש"ח/19 - מעגן מיכאל והסביבה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3221 מיום 4.7.85.
- ב. תכנית מס' חכ/9 ג' - אזור תעשייה מעגן מיכאל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5304 מיום 10.6.04.
- ג. תמ"א 13 - תכנית מתאר ארצית, חלקית, לחופים - חוף הים התיכון, שאושרה ביום 31.7.83.

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

תכנית זו כפופה להוראות תכנית:

- א. תכנית מס' חכ/מק/9-ד - הרחבת בית עלמין בקיבוץ מעגן מיכאל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4928 מיום 26.10.00.
- ב. תכנית מס' חכ/9/יא, חפאג/1352 - מתקן התפלת מים מליחים בקיבוץ מעגן מיכאל, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5950 מיום 12.5.09.

4. המקום
- תכנית זו חלה על שטחי קבוץ מעגן מיכאל, ממערב לדרך מס' 2 ועד חוף הים ומצפון לג'יסר א-זרקא.
5. שטח התכנית
- כ- 3,321.62 דונם.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
- | | | |
|-----------|--------------|--------------------------------|
| גוש 10970 | חלקות : | 25-21 ,19-16 ,14 ,12-6 |
| | חלק מחלקה : | 5 |
| גוש 10971 | חלקות : | 21 ,16-10 ,8-4 |
| | חלקי חלקות : | 22 ,20-17 |
| גוש 10972 | חלק מחלקה : | 9 |
| גוש 10973 | חלקה : | 34 |
| | חלקי חלקות : | 33 ,31 ,25 ,24 ,22 ,20 ,19 ,14 |
7. יוזם התכנית
- קיבוץ מעגן מיכאל
טל : 04-6394500 פקס : 04-6394510
8. בעלי הקרקע
- מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל.
9. עורך התכנית
- יצחק פרוינד
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ
רח' יפו 145 א' חיפה 35251
טל : 04-8514999 פקס : 04-8514455.
10. מטרת התכנית
- א. לאפשר הגדלת מספר יח"ד בקיבוץ מעגן מיכאל כלהלן :
יח"ד קיימות - 432
יח"ד מוצעות - 168
סה"כ יח"ד - 600
- ב. הרחבת שטחי המגורים, אזור התעשייה ואזור מבני המשק.
- ג. איתור שטחים לאתר למבני ציבור, מרכז אזרחי, שטחי נופש, מתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים.
- ד. הסדרת דרך הגישה לבי"ס האזורי ומערכת דרכים פנימית.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע:
מאזור חקלאי לאזור מגורים, לשטח פרטי פתוח, לשטח למבני משק, לאתר לבנין ציבורי משולב בשטח ציבורי פתוח, לאזור נופש ותיירות כפרית ולדרכים.
מאזור מגורים לשטח חקלאי, שטח פרטי פתוח, אזור נופש ותיירות כפרית, מרכז אזרחי ומבני משק.
מאזור תעשייה לשטח פרטי פתוח ושטח למבני משק.
מדרכים לתעשייה, לשטח פרטי פתוח, לאזור מגורים ולשטח חקלאי.
- ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח, כולל התשתיות.

12. באור סימני התשריט

- | | | |
|--|---|--|
| א. קו כחול עבה | - | גבול התכנית. |
| ב. קו כחול מרוסק | - | גבול תכנית אחרת. |
| ג. קו נקודה קו בצבע שחור | - | גבול משבצת מעגן מיכאל. |
| ד. שטח צבוע צהוב | - | אזור מגורים. |
| ה. שטח צבוע כתום | - | אזור מגורים א' (בתכנית מאושרת גובלת). |
| ו. שטח צבוע תכלת | - | אזור מגורים ב' (בתכנית מאושרת גובלת). |
| ז. שטח צבוע סגול | - | אזור תעשייה. |
| ח. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק | - | שטח למבני משק. |
| ט. שטח צבוע חום מותחם בקו חום | - | שטח למבני ציבור. |
| י. שטח צבוע פסים אפור וחום לסרוגין | - | שטח למרכז אזרחי. |
| יא. שטח צבוע כתום מותחם בקו חום | - | שטח למוסד. |
| יב. שטח צבוע כתום ועליו קווים אלכסוניים (משמאל לימין) בצבע חום | - | אגף מקצועי (ע"פ תכנית חכ/111) |
| יג. שטח צבוע כתום ועליו קווים אלכסוניים (מימין לשמאל) בצבע חום | - | שטח למוסד חינוכי (ע"פ תכנית חכ/111) |
| יד. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים וחומים לסרוגין | - | שטח ציבורי פתוח משולב באתר לבנין ציבורי. |
| טו. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום כהה | - | אזור נופש ותיירות כפרית. |
| טז. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום | - | שטח ספורט. |
| יז. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה | - | שטח פרטי פתוח. |
| יח. שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח. |
| יט. שטח צבוע ירוק בהיר ועליו פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה | - | שטח אמת מים (בתכנית מאושרת גובלת). |
| כ. שטח צבוע ירוק ועליו רשת בצבע ירוק כהה | - | שמורת טבע (בתכנית מאושרת גובלת). |
| כא. שטח צבוע ירוק כהה | - | שמורת טבע (לפי תמ"א 8). |
| כב. שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו שחור | - | שמורת נוף (לפי תמ"א 8). |
| כג. שטח ועליו רשת בצבע אדום | - | יער טבעי לשימור (לפי תמ"א 22). |
| כד. שטח צבוע כחול | - | רצועת נחל וסביבותיו. |
| כה. שטח צבוע פסים אפור ולבן לסרוגין | - | שטח למתקנים הנדסיים. |
| כו. שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - | אזור חקלאי. |

| | | | |
|-----------------------------------|---|--|-----|
| שטח חקלאי מוגן. | - | שטח צבוע ירוק-חום | כז. |
| שטח חקלאי שמור. | - | שטח צבוע ירוק זית | כח. |
| שטח חקלאי משקי. | - | שטח צבוע ירוק בהיר | כט. |
| מדגה אינטנסיבי. | - | שטח תחום בקו נקודתיים קו בצבע כחול | ל. |
| בית עלמין. | - | שטח צבוע צהוב ועליו רשת בצבע ירוק | לא. |
| שטח מסילת ברזל. | - | שטח צבוע אפור מותחם בקו חום | לב. |
| שמורת חוף. | - | שטח צבוע צהוב בהיר | לג. |
| דרך ציבורית קיימת ו/או מאושרת. | - | שטח צבוע חום בהיר | לד. |
| דרך ציבורית מוצעת ו/או הרחבת דרך. | - | שטח צבוע ורוד כהה | לה. |
| דרך פרטית מוצעת. | - | שטח צבוע ורוד בהיר | לו. |
| חניה. | - | שטח צבוע חום או ורוד ועליו רשת בצבע שחור | לז. |
| דרכים זמניות. | - | שטח צבוע חום או ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים | לח. |
| מעבר דו-מפלסי מוצע. | - | שטח צבוע פסים אלכסוניים חומים וורודים לסרוגין | לט. |
| שביל ציבורי להולכי רגל. | - | שטח צבוע ירוק תורכיז | מ. |
| גשר מוצע. | - | שני קווים שחורים מקבילים | מא. |
| דרך לביטול. | - | שטח מטויט בקווים אדומים | מב. |
| מספר הדרך. | - | מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | מג. |
| קו בנין קדמי, במטרים. | - | מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | מד. |
| רוחב דרך, במטרים. | - | מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | מה. |
| גבול גוש. | - | קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט | מו. |
| גבול חלקה רשומה. | - | קו ירוק דק | מז. |
| גבול חלקה רשומה לביטול. | - | קו ירוק דק מרוסק | מח. |
| מספר חלקה רשומה. | - | מספר מוקף בעיגול ירוק | מט. |
| מספר חלקה רשומה לביטול. | - | מספר מוקף בעיגול ירוק מרוסק | נ. |
| תחום עתיקות. | - | קו שחור עבה מרוסק | נא. |
| קו החוף. | - | קו תכלת עבה מרוסק | נב. |
| תחום חוף ים. | - | קו נקודה קו בצבע תכלת | נג. |
| תחום סביבה חופית. | - | קו נקודתיים קו בצבע תכלת | נד. |
| שטח ציבורי להפקעה. | - | שטח ובמרכזו האות א' | נה. |
| שטח ציבורי שאינו להפקעה. | - | שטח ובמרכזו האות ב' | נו. |
| מבנה להריסה. | - | שטח מותחם בקו צהוב | נז. |
| מבנה לשימור ומספרו. | - | עיגול סגול ובתוכו מספר | נח. |
| מספר מגרש. | - | מספר בתוך מלבן | נט. |
| גבול מתחם בינוי. | - | קו סגול עבה מרוסק | ס. |
| קו בנין. | - | קו אדום מרוסק | סא. |
| רצועת צנרת תת קרקעית. | - | שטח ועליו קוים עבים אלכסוניים בצבע שחור | סב. |

13. התכליות לפי אזורים

- א. אזור מגורים - מיועד לבניית מגורים ושימושים נלווים כגון: מרפאה, גני ילדים, מבני ספורט, פעילות פנאי, מוסדות קהילתיים, בית סעודי, מוסדות חינוך וכד'. דרכים ודרכי שרות, כל התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח ובשטח פרטי פתוח.
סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות, 600 יח"ד משפחתיות ו-100 יחידות דיור קטנות לדיור זמני לתקופה מוגבלת, שינוהלו ע"י האגודה ושגודלן עד 55 מ"ר. יחידות הדיור הקטנות הזמניות ישמשו לקליטה ואכלוס זמני של משפחות, בניים, הורים של משפחות ותברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים. הן לא ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/נכסים ויישארו בבעלות האגודה השיתופית. כמו כן הן אינן ניתנות לפיצול, מכירה או השכרה לגורם חיצוני. יחידות הדיור הנ"ל יהיו במבנים קיימים בלבד וזאת על פי מסמך הנחיות לתכנון הקיבוץ מדצמבר 2006.
- ב. אזור תעשייה - מיועד למבני ומפעלי תעשייה ומלאכה קיימים, להרחבת ופיתוח מפעלי התעשייה הקיימים, לתחנת תדלוק פנימית (קיימת) שלא לצרכי הזולת, בתי מלאכה, מחסנים לרבות מחסן רעלים, מתקני תשתית הדרושים לקיום הפעילות התעשייתית הקיימת ושתורחב, לרבות מרכזים לוגיסטיים לצרכי תפעול המפעל הקיים בלבד, משרדים, מחסנים, חנות מפעל, אולמות תצוגה ושרותי רווחה לעובדים, שרותים ומתקנים הנדסיים, שטחי חניה וכד'.
- ג. אזור נופש ותיירות כפרית / חקלאית/ירוקה - מגרש 701 - מיועד לכפר נופש ופעילויות נילוות כגון: מסעדה, מתקני ספורט ותרבות, מרכז הדרכה, אזור מנוחה ומשחק, שירותים נילוויים וחנייה. לא תתאפשר הקמת בריכת שחיה במגרש. מגרש זה יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות.
מגרש 700 - מיועד לפעילויות נופש וחינוך לערכי טבע ובריאות כגון: מתקני תיירות כפרית / חקלאית ירוקה, סדנאות, חנות לממכר מזכרות, מסעדה, מזנון וכדומה, שטחי חניה ושירותים נילוויים.
- ד. אזור מבני משק - מיועד להקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לענפי החקלאות של הקיבוץ בלבד והכוללים: יצור, טיפול, עיבוד, ניהול, שינוע, איחסון, מרפאה וטרינרית, מתקנים ליצור מזון לבעלי חיים ולאחזקת בעלי חיים. כמו כן יותרו מבנים ומתקנים לשירות הקיבוץ כגון: מתקנים הנדסיים, מתקנים להספקת מים, מבני חשמל, שטחי חניה, נגריה, מסגריה, אחסנה מוסך וכד'. במגרשים 202 ו-203 לא יותר גידול של בעלי חיים ומתקנים ליצור מזון לבעלי חיים.
- ה. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד למתקן להתפלת מים מליחים, וכפוף להוראות תכנית חכ/9/יא.

1. שטח למבני ציבור - מגרשים 300, 301 - מיועדים לגני ילדים, מועדונים, חדר אוכל, מכבסה ושירותי ציבור לתושבי הקיבוץ. מגרש 302 - מיועד למוסד חינוכי (בי"ס).
2. מרכז אזרחי - מיועד למבני ציבור וקהילה כגון: כלבו, מועדון, בית הורים, בית כנסת, מרפאה, מוסדות חינוך, מבני מנהלה, משרדים, תרבות, פנאי ובידור, מסחר ושרותים ומחסנים.
3. שטח למוסד - מגרשים 602, 603 - מיועדים למבני לימוד ומגורים לתלמידים וכל השירותים הנלווים כולל משרדים, מרכז מבקרים והדרכה, מגורי סגל, חדרי אוכל וכו'. מגרש 601 - מיועד לבית הורים. מגרש 600 - מיועד לאולפן הכולל מבני לימוד, מגורים לתלמידים וכל השירותים הנלווים.
- ט. שטח ציבורי פתוח משולב באתר לבנין ציבורי - מיועד למבני ציבור וקהילה, לבי"ס יסודי (שמיקומו במתחם יקבע בתיאום בין המועצה האזורית וקיבוץ מעגן מיכאל) מתקני ספורט ושטחים פתוחים.
- י. שטח ספורט - מגרש 2000 - מיועד להקמת מבנים ומתקני ספורט הכוללים בריכת שחיה, מגרשי משחק, אולם ספורט, חדר כושר וכל המתקנים והשירותים הנלווים ושטחי חניה. מגרש 2001 - מיועד למבני ומתקני הימיה.
- יא. שטח פרטי פתוח - מיועד לגינון, בוסתנים, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, פנאי ושירותים נלווים, מקלטים ציבוריים, מערכות תשתית תת-קרקעית וכו'.
- יב. שטח ציבורי פתוח - מיועד לשמירת חיץ טבעי משמורת נחל תנינים. בתחומו לא יהיה שימוש במיני צומח זרים לאזור, העלולים לפלוש לצומח הגדות בשמורה.
- יג. שטח נחל/תעלה - מיועד לאפיק הנחל או תעלות ניקוז, שבילי גישה לנחל וכל הדרוש לתחזוקתו.
- יד. אזור חקלאי - מיועד לעיבודים חקלאיים ולמבנים, מתקנים ותשתיות המשמשים למטרות חקלאיות ולצרכי ביטחון.
- טו. שטח חקלאי שמור/מוגן - בהתאם להוראות סעיף 4.5 בתמ"מ 5/6 וכמפורט להלן: מיועד לחקלאות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יער ויעור, שטח פתוח טבעי ורצועת נחל וסביבותיו. בתחום השטח החקלאי המוגן שבין דרכים מס' 60 ו-70 (ממזרח לדרך מס' 2) יותר השימור החקלאי במבנים הקיימים עד לביצוע הסדרי התנועה לשלביהם.
- טז. מדגה אינטנסיבי - מיועד לגידול דגים במבנים מקורים-חממות, מנהרות או מבנה תעשייתי קשיח. רצפת המבנה מבוטנת והמתקנים הנלווים להם ע"פ הנחיות משרד החקלאות.

- יז. שטח חקלאי משקי - בהתאם להוראות סעיף 4.6 בתמ"מ 5/6 כמפורט להלן: מיועד לחקלאות, פעילות חקלאית תיירותית מיועדת, מבנה משק וייצור חקלאי כהגדרתם בתמ"מ 5/6, הרחבת ישובים כפריים ובכלל זה אזורי תעסוקה בהתאם להוראות תמ"מ 3/6 ושטח פתוח.
- יח. שמורת חוף - בהתאם להוראות סעיף 15 בתמ"מ 13.
- יט. בית עלמין - מיועד לבית עלמין לשירות תושבי הקיבוץ בלבד והשימושים הנלווים כגון: שירותים, סככות צל וכו', והכל בכפוף לתכנית חכ/מק/9/ד.
- כ. דרך ציבורית - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- כא. דרך פרטית - שטח פרטי למעבר הולכי רגל וכלי רכב שירות בתחום קיבוץ מעגן מיכאל. בתחום דרך פרטית תותר הצבת מחסומים ומתקנים לצרכי ביטחון ובטיחות. מיועד לחניונים לא מקורים, לכלי רכב.
- כב. חניה -
- כג. שביל ציבורי להולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל לחוף הים ויהיה פתוח לציבור.
- כד. מבנה לשימור - מבנים קיימים לשימור. הוראות מפורטות לשימור ינתנו בשלב הכנת תכנית בינוי והיתרי בניה למבנים אלו, כמפורט בסעיף 31 לשלהלן.

14. הפקעה ורישום

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה והמסומנים באות א', יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.

15. חלוקה

- א. טרם מתן היתר בניה יוגש תשריט חלוקה לצרכי רישום למתחם בו מבוקש ההיתר, באישור הועדה המקומית, לפי תכנית זו.
- ב. תותר חלוקה שונה למגרשים באישור הועדה המקומית ובתנאי שיעמדו בהוראות תכנית זו.

16. לוח זכויות והוראות בניה

| יעוד | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שטח בניה למטרות עקריות משטח המגרש | שטחי שירות | מספר יח"ד לדונם | גובה הבנין בקומות | מרווחים | | | |
|---|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------|------|-------|----------------------------|
| | | | | | | מרווחים (4) | | | מרווח בין הבנינים (במטרים) |
| | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי | |
| אזור מגורים (יח"ד גדולות) | 350 (1) | 180 מ"ר ליח"ד (2) | 24 מ"ר ליח"ד (3) | 3 | 2 (10) | 4 | 3 | 4 | 6 (5) |
| אזור מגורים (יח"ד קטנות) | - | 48 מ"ר ליח"ד (2) | 7 מ"ר ליח"ד | - | 2 (10) | 4 | 3 | 4 | 6 (5) |
| אזור תעשייה (11) | 2,000 | 94% | 10% משטח המגרש | - | 2 (עד 18 מ') (6) | 5 | 4 | 5 | 8 |
| אזור נופש ותיירות כפרית | 1,000 | 35% (7) | 10% משטח למטרות עיקריות | עד 200 יחידות נופש במתחם אי | 2 | 5 | 5 | 5 | 10 |
| אזור מבני משק | 2,000 | 50% | 10% משטח למטרות עיקריות | - | 2 (עד 15 מ') (8) | 5 | 5 | 5 | 8 |
| שטח למבני ציבור | 1,000 | 70% | 10% משטח למטרות עיקריות | - | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| מרכז אזרחי | 1,000 | 70% (9) | 10% משטח למטרות עיקריות | - | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| שטח למוסד חינוכי | כמסומן בתשריט | 50% | 10% משטח למטרות עיקריות | - | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| שטח ציבורי פתוח משולב באתר לבנין ציבורי | 2,000 | 40% | 10% משטח למטרות עיקריות | - | 2 | 5 | 5 | 5 | 5 |

(1) גודל המגרש הינו מקסימלי. יחד עם זאת במקרים בהם קיים מגרש המוקף מכל עבריו במגרשים אחרים ו/או ביעודי קרקע שונים ושטחו קטן מ-350 מ"ר, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר ובלבד שקיים במגרש מבנה מגורים.

(2) סה"כ 108,000 מ"ר עבור 600 יח"ד גדולות.

סה"כ 4,800 מ"ר עבור 100 יח"ד קטנות.

(3) שטחי שרות - עד 24 מ"ר ליחידת דיור אחת על פי הפירוט שלהלן:

ממ"ד ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר, מחסן ביתי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר, כללי 6 מ"ר.

(4) תוספת בניה למבנים קיימים באזור מגורים 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'.

(5) המרחק בין המבנים במתחמים המבונים יהיה 6 מ' (למעט בין מבנים הקיימים במרחק קטן יותר).

(6) באזור תעשייה יהיה גובה המבנה עד 18 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.

(7) גודל יחידת נופש לא יעלה על 40 מ"ר.

(8) באזור מבני משק יהיה גובה המבנה עד 15 מ' לא כולל מערכות טכניות על גג המבנה.

(9) במגרש המיועד למרכז אזרחי יוצא היתר בניה רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי,

אשר תקבע את מיקום והיקף השטחים הציבוריים והיקף השטחים המסחריים בכל מגרש, בכפוף

לשטחי הבניה המצויים בטבלה שלעיל.

(10) גובה המבנה יהיה: 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' עבור גג משופע.

(11) התכסית המותרת לבינוי בתחום המגרש לא תעלה על 75% ובתחום המגרש תשאר תכסית פנויה מכל בינוי (עילי ותחתית) של 25% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי.

17. תכנית בינוי

לפני הוצאת התרי בניה תוגש תכנית בינוי למתחם שלם*, שבו נמצא המבנה המבוקש לבניה, שתאושר ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך. אי עמידה בסעיף זה תהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (א) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. תכנית הבינוי לאזורי התעשייה, מבני משק ותיירות תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. כמו כן, היתר בניה באזור מבני המשק יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה. תכנית הבינוי למתחם התיירות תאושר ע"י משרד התיירות ויצורף לה נספח נופי, ערוך ע"י אדרי' נוף.

18. תכנית פיתוח

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנה מידה 1:250 ובה יתוארו: הבניינים הקיימים, העמדת הבניינים החדשים, דרכי גישה ודרכים פנימיות, הסדרי החניה, פיתוח גנני, העמדת מתקני פסולת ושילוט.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את כל המתחם שבו ממוקם המבנה המבוקש, כפי שיקבע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

19. מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית

- חרף האמור בסעיף 3 לעיל, מבנים קיימים בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים ואחרים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, באחד מהנושאים שלהלן, רשאית הועדה המקומית לאשרם בתנאי השימוש שנעשה תואם לתכנית המאושרת. עם אישור תכנית זו, תיערך רשימה של המבנים החורגים, בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה. להלן החריגות אותם רשאית הועדה המקומית לאשר:
1. קו בנין הקטן מהמותר. ניתן יהיה לאשר גם תוספת בניה בקומה שניה למבנה החורג, בתנאי שתוספת הבניה לא תחרוג מקווי הבניה הקיימים של המבנה הקיים. כל תוספת בניה אחרת, תהיה עפ"י קווי הבנין של תכנית זו.
 2. גובה החורג מהמותר.

20. קביעת הוראות לעבודות בניה בתחום קווי הבנין

בסמכות של הועדה המקומית להתיר בניה בתחום מגבלות קווי הבנין, כמפורט להלן:

1. שבילים, משטחים מרוצפים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם. משטח מרוצף יכול שרצפתו תהיה קשורה לרצפת הבנין וגובהו מפני הקרקע לא יעלה על 50 ס"מ.
2. מדרגות וכבשים בלתי מקורים להולכי רגל ולתנועת כלי רכב וחנייתם.
3. גדרות עד לגובה 1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר והסמוכים לגדר.
4. פירים, ארובות ותעלות איורור למרתפים, לרבות "חצר אנגלית" וכן יציאת חירום ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' ובגובה שלא יעלה על הגובה המותר לגדרות.

* מתחם - מתחם בניה המוגדר ע"י דרכים ו/או יעוד קרקע אחר ו/או גבול התכנית.

5. מתקני אשפה לבנין, מזגנים וחיפוי אקוסטי להם, ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ומתקני תשתית שונים ובלבד שאינם עולים על הגובה המותר לגדרות.
6. מערכות תשתית תת קרקעית כולל מכלי מים, גז בצובר ודלק לרבות מתקנים עיליים הקשורים בהן עד הגובה המותר לגדרות.
7. יסודות מבנה עד מפלס פני הקרקע.
8. מבנה חניה לרכב פרטי.
9. מצללה (פרגולה) כהגדרתה בתקנה 1 לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), התשכ"ט-1968.

21. הנחיות סביבתיות לאזור תעשייה

א. מגבלות לשימושים של תעשייה

1. איכות אויר
תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TA LUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).
2. שפכים
איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר, לדוגמא - שפכי תעשייה.
השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל.
3. ריח
לא יגרמו מטרדי ריח לסביבה.
4. רעש
מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 לגבי מבנה ב' (אזור מגורים).
5. חומרים מסוכנים
יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

ב. הוראות כלליות למתן היתר בניה למבנה תעשייה או מתקן נלווה

1. עמידה בהוראות כל דין
לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור התעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 21. ג להלן ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.
איגוד ערים רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 21. ג להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

3. חומרים מסוכנים - בקשה להיתר בניה להרחבת המפעל או למפעל חדש הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

ג. הוראות להגשת היתר בניה למבנה תעשייה או מתקן הנלווה לתעשייה

בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה או למתקן נלווה לתעשייה תכלול בין היתר מידע והוראות בנושאים הבאים, תוך התייחסות למגבלות המפורטות בסעיף 21. א לעיל.

1. מידע כללי

- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה, שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל.
- אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
- ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- ג. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
- ד. עיצוב הגדר בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

2. מידע סביבתי

- א. זיהום אוויר - אמצעים להפחתת פליטה לאויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 1.א.21 לעיל. אמצעים למניעת ריחות.
- ב. שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחבורם למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
- ג. חומרים מסוכנים - בהתאם למסקנות סקר הסיכונים (כנדרש בסעיפים 4.א.21 ו-3.ב.21 לעיל), פירוט מיקומם, אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
- ד. רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
- ה. פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים, לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- ו. ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום.
- ז. מניעת זיהום מי תהום, קרקע ומים עיליים - תנאי להיתר בשטח התעשייה יהיה הצגת האמצעים למניעת זיהום מי תהום, קרקע ומים עיליים כנדרש בתמ"א 4/34 ב'.

22. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.

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

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ו. גדרות

תותר הקמת גדרות מטעמי בטיחות בכל תחום התכנית.

ז. הנחיות עיצוב ובינוי למבני משק ומבני תעשייה

המבנים שיוקמו בתחום אזור מבני המשק והתעשייה יבנו בהתאם להנחיות שלהלן:

1. מבני מתכת עם גג איסכורית, פתוחים או בעלי קירות מאיסכורית.
2. מבנים קשיחים (קונבנציונליים), קירות בטון ו/או בלוקים מטויחים בטיח צבעוני, עם גג איסכורית.
3. מבנים קשיחים (קונבנציונליים) קירות בטון ו/או בלוקים מטויחים בטיח צבעוני, עם גג בטון שטוח.
4. כל הגגות עשויים איסכורית יהיו משופעים.
5. לא יותרו גגות רעפים משופעים.
5. כל המבנים יהיו בגוונים בהירים.

הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי בהנחיות שלעיל לאחר שנתנה דעתה לנצפות המבנים בכביש מס' 2 והשתכנעה כי אין בשינוי המבוקש פגיעה נופית.

23. פיתוח שטחים פתוחים

א. 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 באזור מגורים יהיה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר בתחום המגרש, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

24. דרכים וחניה

- א. מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעדכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת התרי בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום אזורי הבניה והחניונים, כמסומן בתשריט ובנספח הדרכים והתנועה.
- ג. חניונים מס' 813 ו-814 ישמשו את הציבור הרחב ויאפשרו בתחומם חניית (סה"כ) 100 מקומות חניה. החניונים הנ"ל והנגישות מהם אל חוף הים יהיו מצע ושבילי כורכר מהודקים ללא סלילה.
- ד. המעבר הצפוני לחוף הים יבוצע תוך שנה מיום אישור התכנית או כתנאי להיתר בניה ראשון בשטחי התעשייה ומבני המשק, המוקדם מבין השניים.
- ה. בעת תכנון מפורט לביצוע של מתחמי הבניה השונים, ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה, במסגרת תכנית הבינוי לאותו מתחם, לשנות מיקום החניונים/חניות ובלבד שישמר תקן החניה כמוגדר בסעיף א' שלעיל.
- ו. לא תהיה נגישות מדרך מס' 59 המובילה לבית הספר האזורי לדרך מס' 2 (כביש החוף, חיפה-תל-אביב).
- ז. בשני המקטעים בהם הדרך הפנימית (קטעים מס' 58 ו-59), מקבילה לדרך מהירה מס' 2 ומתקרבת אליה, תובטח מניעת סינוור התנועה, באמצעות רצועה ירוקה או באמצעים אחרים.
- ח. בשטחים החקלאיים והשטח הפרטי הפתוח שבתחום מגבלות בנין ע"פ תמ"א 3 לא תותר כל בניה וחניה. זאת להוציא ההקלות שניתנו במסגרת הליכי אישור תכנית זו והמסומנות בה.
- ט. שלבי ביצוע למערך הכניסה לקיבוץ:

1. שלב א' יכלול שיפור תוואי הדרך ממזרח לגשר הקיים מעל דרך מס' 2 והתוויית הדרכים הזמניות ממערב לדרך מס' 2, כמסומן בתשריט ובנספח הדרכים והתנועה.
2. שלב ב' יכלול הקמת גשר חדש מעל דרך מס' 2, חיבור דרך הגישה הקיימת לקיבוץ ממזרח אל הגשר, התוויית מערך הדרכים הסופי ממערב ובסמוך לגשר, ביטול תוואי הדרכים הזמניות ממזרח וממערב לדרך מס' 2 והריסת הגשר הישן/קיים מעל דרך מס' 2.
3. עם השלמת שלב ב', ישונה יעוד הקרקע של תוואי הדרכים הזמניות בהתאם ליעוד הקרקע של השטח הגובל בהן (שטח חקלאי - ממזרח לדרך מס' 2 ושטח פרטי פתוח ממערב לדרך מס' 2).

25. תשתיות

א. ביוב

1. תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה בתחום התכנית יהיה:
 - א. התחברות למערכת הביוב של הישוב.

ב. חיבור מערכת הביוב של הישוב למתקן הטיפול בשפכים האזורי מעין צבי באמצעות תחנת שאיבה משודרגת וקו סניקה "8 חדש עד למערכת הביוב האזורית (חיבור עם קו לחץ גרביטציוני קיים).
ג. ביטול מתקן הטיפול האקסטנסיבי בשפכים הקיים.

2. במסגרת שדרוג תחנת השאיבה הני"ל יותקן בתחנה ציוד שאיבה חדש: 2 משאבות לספיקה של 120 מק"ש, לוח פיקוד חשמלי חדש, מז"ח וחיבור למערכת התרעה מפני גלישות.
3. תכנון מפורט של תחנת השאיבה והגלישות ממנה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, תוך שמירה על נקיון נחל תנינים ונקיטת אמצעים למניעת גלישה לנחל תנינים.
4. היתרי בניה בתחום שכונות פיק"א וכרמל, יותנו בשדרוג תשתיות מים וביוב בשכונות אלה.
5. לאחר ההתחברות למתקן הטיפול בשפכים האזורי וביטול מתקן הטיפול האקסטנסיבי בשפכים, ייובשו הבריכות של המתקן וינקו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורו, זאת לפני החורף הראשון לאחר ביצוע ההתחברות למתקן הטיפול בשפכים האזורי.
6. לאחר ביצוע ניקוי בריכת הליטוש, הקרובה לתחנת השאיבה, יבוצע בה איטום טבעי והיא תשמש כבריכת איגום במקרה של תקלה (עקב קרבת תחנת השאיבה לנחל תנינים ולשמורת הטבע).

ב. מים

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

ג. ניקוז

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. במתחמי המגורים ומתחם התיירות תקבע תכנית פנויה מכל בינוי עילי ותחתי של 40%, לצורך החדרת נגר עילי. ביתר יעודי הקרקע בהם מותרת בניה, תקבע תכנית פנויה של 25% לצורך הני"ל.

3. א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:

1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי התהום.
2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
4. שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב.

תכנון השטחים ציבוריים פתוחים

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג.

תכנון דרכים וחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

הידרנטים

ד.

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

תיקשורת

ה.

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

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.

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

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. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית, למעט בשטח החקלאי.

5. תותר הקמת חדרי שנאים בתחום התכנית, בכל יעודי הקרקע, בתיאום עם חברת החשמל.

6. קווי החשמל החדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ח. אנרגיה חלופית

תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.

26. הוראות לנושא תחנת תדלוק פנימית

תחנת התדלוק הפנימית הינה על פי היתר בניה מס' 20030132 וכל תוספת או שינוי לאותו היתר יהיה כפוף למגבלות על פי הוראות שינוי מס' 4 לתמ"א 18. היתר בניה לשינוי/הוספה בתחנת התדלוק הפנימית יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה ויותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

27. מיגון אקוסטי

במידה וידרש מיגון אקוסטי יהיה הנ"ל באחריות ועל חשבון היזם.

28. תנאים לאיכלוס יחידות דיור

תנאי לאיכלוסן של יחידות הדיור החדשות מתוקף תכנית זו יהיה הכשרת השבילים אל חוף הים והבטחת גישה חופשית לציבור מהכניסה לקיבוץ ועד לחוף הים, מהדרכים המאושרות במסגרת תכנית זו. בשביל הרגלי תקבע זיקת הנאה לציבור הרחב.

29. שיקום נופי

א. לאורך דרך מס' 2 ובצמוד לה, ינטעו שיחים ועצים לשיקום החזית הפונה אל הכביש.

ב. במסגרת הבקשה להיתר בניה תנתן התייחסות מיוחדת לעיצוב חזיתות המבנים הפונות לדרך מס' 2 ויושם דגש על השתלבותם בסביבה, ככל שניתן.

30. עתיקות

א. כל עבודה בתחום אתרי עתיקות המוכרזים כדן, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי החוק.

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 המתחייבות על-פי החוק.

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.

31. מבנים לשימור

א. המבנים המפורטים להלן והמסומנים בעיגול סגול, מיועדים לשימור (בהתאם ובהסתמך על נספח מבנים לשימור המצורף לתכנית זו):

- מבנה מס' 1 - צריף ראשונים
- מבנה מס' 2 - צריף ראשונים
- מבנה מס' 3 - צריף ראשונים
- מבנה מס' 4 - האסם
- מבנה מס' 5 - מקלט גן ב'
- מבנה מס' 6 - צריף חדר האוכל (מרכולית)
- מבנה מס' 7 - חדר האוכל "הקטן" וחדר האוכל "הגדול"
- מבנה מס' 8 - מגדל המים
- מבנה מס' 9 - הסניף
- מבנה מס' 10 - צריף איילה

ב. תאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב-2002.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למתחם שלם (כאמור בסעיף 17). תכנית בינוי למתחם הכולל בתחומו מבנים לשימור תכלול הנחיות מפורטות לשימור המבנים המסומנים במתחם ולסביבתם, ע"י אדריכל המתמחה בשימור.

ד. תכנית הבינוי, טרם הבאתה לאישור בועדה המקומית, תועבר לדיון בועדת השימור של המועצה האזורית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשימור.

ה. כל בקשה להיתר לשינוי/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.

ו. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, ייבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי ארכיטקטוני בנושא היקפי בניה, חומרי גמר, טכנולוגיית הבנייה ועוד.

ז. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.

32. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

יוזם התכנית :

קיבוץ מעגן מיכאל

קיבוץ מעגן מיכאל
אגש"ח מס' 5-000451-57
07
173

בעלי הקרקע :

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ מעגן מיכאל

עורך התכנית :

יצחק פריינד
יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ

קיבוץ מעגן מיכאל
אגש"ח מס' 5-000451-57
07
173

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף הכרמל
תכנית מס' 49/מ
הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה לאישור.
שייבה מס' _____
מיום _____
מחננת הועדה א.א
יחשב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1/9/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5924
מיום 03.03.2009

הודעה על אישור תכנית מס. 1/9/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6052
מיום 21.1.10

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/9/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.5.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 7.8.01, 22.4.02, 26.5.02, 20.6.02, 7.4.03, 15.5.03, 11.11.03, 16.6.04, 21.10.04, 7.11.04, 29.5.05, 10.12.06, 4.5.06, 8.1.06, 30.11.05
עדכון להפקדה : 25.5.08, 7.8.08, 2.11.08, 23.12.08
עדכון למתן תוקף : 15.10.09, 17.11.09
מספרינו : 33/מ/100 חדש