

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "חוף הכרמל"

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית חוף כרמל

הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>זכ/1/1</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u>
ביום <u>26.9.11</u>

תוכנית מתאר מפורטת מס' חכ/1/יג - חוף הבונים

שינוי למש"ח 20

הודעה על אישור תכנית מס' <u>זכ/1/1</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6813</u>
ביום <u>1.6.14</u>

הוראות התכנית

מישרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' <u>זכ/1/1</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>31.7.14</u> לאשר את התכנית.
<u>90/2/14</u>
יו"ר הועדה המחוזית

סטטוס : מתן תוקף

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
10-03-2014
בית קבל
תיק גט'

04 פברואר - 2014

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף הכרמל
תכנית מס' <u>זכ/1/1</u>
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
עם המלצה להפקדה.
ישיבה מס' <u>2005006</u> מיום <u>4/4/15</u>
מהנדס הועדה

ארכיון מחוזי
 היחידה לתכנון ולבניה
 סניף חיפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל תחום שיפוט מוניציפלי: חוף הכרמל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ותחולתה :

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת חכ/1/יג - תוכנית מתאר לחוף הבונים, המהווה שינוי לתכנית משי"ח 20. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

1.2 מסמכי התוכנית :

- א. תקנון התכנית - מסמך מחייב (16 עמודים).
 - ב. תשריט ייעודי קרקע - מסמך מחייב (ערוך בקני"מ 2,500:1).
 - ג. נספח מס' 1 : נספח כבישים ותנועה - נספח מחייב (ערוך בקני"מ 2,500:1).
 - ד. נספח מס' 2 : נספח בינוי ועיצוב - נספח מחייב לעניין עקרונות הבינוי והעיצוב.
 - ה. נספח מס' 3 : נספח תשתיות הנדסיות : מים. ביוב. גיקוז - נספח מנחה.
 - ו. נספח מס' 4 : פירוט היקפי בניה מירביים מוקדי שירותים ותפעול - נספח מחייב.
 - ז. נספח מס' 5 : נספח עצים בוגרים - נספח מחייב (ערוך בקני"מ 2,500:1).
- במקרה של סתירה בין המסמכים - ההוראות והתשריט גוברים על הנספחים.
במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם, תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.3 גבולות התכנית :

גבולות התכנית - מסומנים בתשריט ייעודי קרקע בקו כחול כהה.

1.4 שטח התוכנית:

742.20 דונם (מחושב גרפית).

1.5 מקום התוכנית:

חוף הבונים (אזור חוף היס - ממערב למושב הבונים).

נ.צ. מרכזי (רשת ישראל חדשה) : קו רוחב מערב - מזרח : 727750

קו אורך צפון - דרום : 193500

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
10968	14,12,11,10,9,7,6,5	15,13,8
10975	--	84,77,45,40,39
10996	--	89

1.6 בעלי עניין :

בעל הקרקע: רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) - בחכירה למושב הבונים. פלייס 15, קרית הממשלה, ת.ד. 548, חיפה, 33095. טל': 8630860 - 04, פקס: 8625220 - 04

יזם התוכנית: א. החברה הממשלתית לתיירות – גן טכנולוגי מלחה, ירושלים - 96951. טל': 02-6363400

ב. המועצה האזורית חוף הכרמל - ד.ג. חוף כרמל, 30860. טל': 04-8136214

מגיש התכנית: א. החברה הממשלתית לתיירות – גן טכנולוגי מלחה, ירושלים - 96951. טל': 02-6363400

ב. המועצה האזורית חוף הכרמל - ד.ג. חוף כרמל, 30860. טל': 04-8136214

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל - ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ רח' קק"ל 4, ק. טבעון. טל': 04-9835146, פקס: 04-9833704. eran@mebelarch.co.il

1.7 יחס לתוכניות קודמות:

- תוכנית מתאר מפורטת מש"ח 20: התכנית מהווה שינוי לתכנית זו.
- תכנית מתאר מפורטת חכ/84א' - שמורת טבע חוף הבונים. התכנית אינה סותרת את תכנית חכ/84א'.
- תמ"א 35. תמ"א 13. תמ"א 8. תמ"א 23 – התכנית תואמת וכפופה לתכניות אלה.
- תכנית מתאר מפורטת למעבר מסילת רכבת - תת"ל 13/25: התכנית תואמת ולא משנה ו/או פוגעת בתכנית זו.

1.8 סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.**1.9 פירוש הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו - יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

קו צבוע כחול כהה	1. גבול התוכנית
קו צבוע כחול מקוטע	2. גבול תוכנית מאושרת
קו צבוע תכלת	3. גבול משבצת מושב הבונים (משייח 20)
שטח צבוע ירוק כהה	4. שמורת טבע
שטח צבוע פסים אופקיים ירוק	5. שמורת טבע ימית
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב וירוק	6. חוף רחצה כפרי
שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן וירוק, עם קוים אלכסוניים דקים בצבע שחור	7. שטח חקלאי - עם הנחיות מיוחדות
שטח צבוע פסים אלכסוניים לבן וירוק	8. שטח חקלאי
שטח צבוע כתום, מרושת בירוק, מוקף חום	9. אזור שהיית לילה
שטח צבוע פסים אלכסוניים חום ואפור	10. מוקד שירותים
שטח צבוע פסים אלכסוניים תכלת ואפור	11. מוקד תפעולי
שטח צבוע חום בהיר	12. דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	13. דרך מוצעת
סימון קו צבוע ירוק כהה מקוטע	14. שביל מטיילים
שטח צבוע בפסים בצבע ירוק וחום	15. שביל הולכי רגל
שטח צבוע פסים אלכסוניים אדום	16. חניה
שטח צבוע אפור	17. שטח מסילת ברזל
שטח צבוע פסים אלכסוניים תכלת וכחול	18. תחום נחל מוכרז
שטח מלא בתבנית לבנים שחורות	19. תחום נחל ללא הכרזה
סימון קו צבוע שחור מקוטע	20. קו גובה 0.75 מ' (מעל פני הים)
סימון קו שחור עם משולשים משני עברים	21. גבול גוש
סימון קו ועיגול בצבע ירוק	22. גבול ומסי חלקה רשומה
סימון קו ועיגול מרוסקים בצבע ירוק	23. גבול ומסי חלקה רשומה לביטול
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום	24. דרך לביטול
מספר ברביע עליון של עיגול הדרך	25. מסי דרך
מספר ברביע צדדי של עיגול הדרך	26. קו בנין
מספר ברביע תחתון של עיגול הדרך	27. רוחב זכות דרך
סימון בצורת מרובע על ידי קו שחור מקוטע	28. אתר עתיקות
סימון מרובע שבתוכו אלכסונים בצבע שחור	29. מבנה כניסה
רשת קוים אלכסוניים בצבע ירוק	30. שטח לשיקום נופי
סימון קו מרוסק - בצבע צהוב	31. מבנים להריסה

1.11 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים (מש"ח 20)		יעוד הקרקע
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
--	--	1.69%	12.55	דרך קיימת או מאושרת
1.98%	14.71	--	--	דרך מוצעת
9.98%	74.10	0.71%	5.25	שמורת טבע
4.21%	31.24	--	--	חוף רחצה כפרי
1.09%	8.06	--	--	אזור שהיית לילה
50.55%	375.19			שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
28.83%	213.95	97.60%	724.40	שטח חקלאי
0.27%	2.75	--	--	שביל הולכי רגל
0.22%	1.61	--	--	מוקד שירותים
0.07%	0.55	--	--	מוקד תפעולי
2.70%	20.04	--	--	חניה
100%	742.20	100%	742.20	סה"כ שטח התוכנית

פרק 2 - מטרות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

1. תכנון כולל לרצועת חוף הים, רכסי הכורכר והשטח החקלאי, תוך איזון בין הצורך להגנה ושימור משאבי הטבע והנוף הרגישים במקום לבין מתן מענה לצרכי הציבור לרחצה ושהייה בחוף הים, פעילויות סיור וטיול, פנאי ונופש.
2. ארגון והגדרה של יעודי הקרקע תוך קביעת שימושים אפשריים ברמת פיתוח מוגבלת. הסדרת שימושי הקרקע המאפשרים פיתוח חוף רחצה כפרי ביחד עם מוקדי שירותים ותשתיות נלוות, בהתאמה לתנאים ולמגבלות האקולוגיות והנופיות בחוף.
3. הסדרת דרך גישה ומוקדי תניה לצרכי המבקרים בחוף הרחצה ושמורת הטבע חוף הבונים, בהתאמה לכושר הנשיאה של פעילות מבקרים ותנועת כלי רכב במקום.
4. קביעת הוראות והנחיות בתחום הבינוי והעיצוב.

2.2 אמצעים להשגת מטרות התוכנית

- הגדרת שטחים ליעוד של חוף רחצה כפרי, שמורת טבע, חניון לשהיית לילה, מוקדי שירותים ומוקדי תפעול.
- הגדרת שטחים פתוחים לתועלת כלל הציבור, בהתאמה לסביבה החופית הייחודית.
- שיפור הנגישות ע"י פיתוח מערך דרכים ומגרשי חניה, תוך מתן דגש לפיתוח פיזי ונופי שהנו בהתאמה לייחודיות ולמגבלות המקום.
- קביעת הנחיות מחייבות לבינוי ולעיצוב מבנים ומתקנים, כולל דרכים ומגרשי חניה.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 תכליות ושימושים

כללי - לא ישמשו כל קרקע או בניין או מתקן הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 חוף רחצה כפרי

שטח המיועד לפיתוח החוף ברמת פיתוח מינורית ומינימלית תוך הבטחת נגישות כלל הציבור לחוף, שמירת רציפות הנוף הפתוח ומזעור ככל הניתן של הפגיעה בערכי הטבע.

שימושים : במידה והחוף יוכרז עפ"י דין, תותר הקמת סוכת מציל מחומרים קלים ופריקים שתפורק בתום עונת הרחצה, וסככות צל מחומרים קלים ופריקים, שיפורקו בתום עונת הרחצה.

הוראות : תימנע ותיאסר כניסת כלי רכב לתחום החוף הצפוני. יוצב שילוט מתאים ואלמנטים שימנעו ויגבילו כניסת כלי רכב לרצועת החוף.

לא תותר חסימה ו/או גידור מכל סוג שהוא, המונע כניסה ו/או מעבר רגלי חופשי של הציבור בתחום החוף.

3.1.2 שטח שמורת טבע

שטח המיועד ברובו להרחבת תחום שמורת הטבע החופית.

- ייעוד השטח - שמורת טבע על פי הקבוע בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 .
- תכליות ושימושים – על ייעוד שטח זה יחולו כל הוראות תמ"א 8 ותמ"א 13 . בכל תחום השטח המיועד לשמורת טבע לא תותר כל בניה ו/או הצבת מבנים ומתקנים מכל סוג שהוא, כולל סככות צל. לא תותר הקמת אוהלים ו/או קיום של ארועים. לא תותר לינת מבקרים במקום.
- תנאי לקבלת היתר בניה בתחום מוקד שירותים ב' (דרומי) – הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, הנמצאים בתחום שמורת הטבע המוצעת.

3.1.3 שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות

שטח מותר לעיבודים וגידולים חקלאיים. תיאסר כל בניה מכל סוג שהוא למעט מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר הקמת אנטנות מכל סוג שהוא. לא תותר הקמת אתרי פסולת ו/או מתקני טיפול בשפכים.

3.1.4 שטח חקלאי

שטח מותר לעיבודים וגידולים חקלאיים. יותרו חממות ומבנים חקלאיים הנדרשים ישירות לצורך עיבוד חקלאי, בכפוף להכנת תכנית בינוי או תכנית מפורטת שתאושר ע"י הועדה המקומית (ובהתאם לקבוע במשי"ח 20), בכפוף למגבלות תמ"א 23 על פי דין. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

3.1.5 שטח לשהיית לילה

שטח המיועד לשהיית לילה של מטיילים ונופשים. לא תותר הקמת מבני קבע מכל סוג שהוא למעט סככות ומתקני צל. תותר הקמת מתקני מים לשתייה ורחצה. תותר תאורה מינימלית שלא תופנה לכיוון החוף, התאורה תתואם עם רטי"ג. תותר הקמת מתקנים ניידיים להבערת אש, פיתוח שבילים להולכי רגל.

תותר הקמת אוהלים, הדלקת מדורות במתקנים המיועדים לכך, וכל פעילות פנאי ונופש שאינה פוגעת בשטחים הסמוכים ובתחום שמורת הטבע. יותר פיתוח משטח (עשוי ממצעים) עבור הקמת אוהלים, נקודות מים, פח/מיכלי אשפה. יותר תיחום תא השטח המיועד לשהיית לילה.

לא תותר חניה ותנועת כלי רכב מנועיים בתחומי השטח ולא יותר קיום ארועים המייצרים מטרדים והפרעה סביבתית (רעש, תאורה חזקה, פסולת וכו') ו/או מונעים כניסה ו/או מעבר חופשי של כלל הציבור. ייאסר שימוש בגנרטורים.

3.1.6 שטח למוקדי שירותים

3.1.6.1 מוקד שירותים - א' (צפוני)

שטח המיועד להקמת מבני שירותים עבור משתמשי חוף הרחצה ולצרכי הנופשים והמטיילים בשמורת הטבע. תותר הקמת מבנה שירותים סניטריים, מלתחות ומקלחות בשטח כולל שלא יעלה על 80 מ"ר ומבנה הצלה ועזרה ראשונה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקמת קיוסק / מזנון בלבד בשטח כולל שלא יעלה על 25 מ"ר, ללא מקומות ישיבה, בכפוף להנחיות משרד הבריאות. יותרו סככות הצללה שיהיו מחומרים קלים ופריקים ויפורקו עם תום כל עונת רחצה. תותר תאורה מינימלית שלא תופנה לכיוון החוף, התאורה תתואם עם רטי"ג.

עקב סמיכותו של המוקד לציר נחל מהר"ל – תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעת גובה מינימלי לרצפת מבנים ו/או למתקנים הנדסיים, שיהיה מעל רום שטפון חזוי בנחל בהסתברות מוגדרת, בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

3.1.6.2 מוקד שירותים - ב' (דרומי)

שטח המיועד להקמת מבנה להדרכה ולמרכז מידע כולל משרד בשטח של עד 90 מ"ר, קיוסק בשטח של עד 12 מ"ר ושירותים סניטריים בהיקף שטח של עד 25 מ"ר. תותרנה מלתחות פתוחות לא מקורות, וכן סככות צל מחומרים קלים ופריקים (יפורקו עם תום כל עונת רחצה) ומתקני מים לשתייה. תותר תאורה מינימלית שלא תופנה לכיוון החוף, התאורה תתואם עם רטי"ג.

3.1.7 שטח למוקד תפעולי

שטח המיועד להקמת מחסן תפעולי בשטח של עד 70 מ"ר. תותר חצר שירות פתוחה לא מקורה, שתתוחם בגדר חיה ממיני צומח אופייניים לאזור החוף, כך שהפעילות בה ותכולתה לא ייראו לעיני המשתמשים בחוף. בשטח זה יתאפשר איחסון ציוד וכלים, המשמשים לתפעול ולאחזקת חוף הרחצה ושמורת הטבע. תותר תאורה מינימלית שלא תופנה לכיוון החוף, התאורה תתואם עם רטי"ג. החניה התפעולית לצרכי תחזוקה תמוקם בתחומי החניונים. תנאי לאכלוס המוקד התפעולי יהיה הריסה בפועל של המוקד התפעולי הדרומי הקיים.

3.1.8 דרכים קיימות או מוצעות

- 3.1.8.1 שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, חניית ציבוריות.
- 3.1.8.2 מיקומן של הדרכים ורוחביהן, יקבע לפי המסומן בתשריט.
- 3.1.8.3 אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך ולביתן הכניסה לחוף הרחצה ולשמורת הטבע, ששטחו המירבי אינו עולה על 10 מ"ר ומיקומו עפ"י המסומן בתשריט.
- 3.1.8.4 פיתוח הדרך תוך השתלבות מיטבית בסביבה ובנוף, עפ"י הנחיות נספח בינוי ועיצוב.
- 3.1.8.5 תנאי לסלילת דרך הגישה לחוף, במקטע הדרך המקביל וסמוך למסילת הרכבת יהיה אישור רכבת ישראל לסלילה, תוך מתן דגש על תיאום ומתן פתרונות הניקוז.

3.1.9 שביל הולכי רגל

- 3.1.9.1 שביל ברוחב 2.5 מ' לכל היותר, המיועד לתנועת הולכי רגל בלבד. יבוצע מחומר מקומי כבוס (לא בטון או אספלט). בקטע השביל היוצא ממוקד שירותים א' (צפוני) אל אזור חוף הרחצה יתאפשר פיתוח שביל, המותאם ומאפשר תנועת אנשים בעלי מוגבלויות. בתחום השביל אסורה כל בניה ולא יותרו מתקנים מכל סוג שהוא, למעט פחי אשפה.
- 3.1.9.2 בתכנית הפיתוח, ניתן לשנות תוואי השביל בהתאמה לאילוצי השטח, עד סטייה של 5.0 מ' לכל צד מציר השביל כמסומן בתשריט, למעט בקטע הצמוד למוקד שירותים ב' (דרומי).
- 3.1.9.3 פיתוח השביל - על פי הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.

3.1.10 חניה

- 3.1.10.1 שטח הכולל דרך, חניה לכלי רכב לרבות מעברי הולכי רגל, חניה תפעולית לצרכי תחזוקה, תמרור, שילוט. מגרשי החניה והדרכים שביניהם יחופו במצעים בלבד (לא אספלט).
- 3.1.10.2 לא תתאפשר הנחת מכולות, מחסן זמני ו/או מבנה מכל סוג שהוא, וכל שימוש אחר שאינו למטרות חניה.
- 3.1.10.3 חלחול והעשרת מי תהום בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 - משטחי החניה יאפשרו קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. לא יתאפשר שמוש במצע אספלט ו/או בטון או כל מצע אחר אטום לחלחול מים.
- 3.1.10.4 פיתוח שטחי החניה ועיצובם - יבוצע על פי הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה (*)**

לא יינתנו היתרי בניה, אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלה שלהלן :

קו בנין קדמי - לשביל הולכי רגל	גובה בניה מירבי		היקף זכויות בניה (מ"ר)				ייעודים
	מטר	מס' קומות	תכסית	שטח שירות	שטח עיקרי	סה"כ	
מטר	מטר	מס' קומות	תכסית	שטח שירות	שטח עיקרי	סה"כ	
2.0	4.5	1	125	--	125	125	מוקד שירותים - א' (*) (צפוני - חוף הרחצה)
2.0	4.5	1	127	--	127	127	מוקד שירותים - ב' (***) (דרומי - שמורת הטבע)
לא רלבנטי	4.0	1	70	--	70	70	מוקד תפעולי - מחסן
לא רלבנטי	3.5	1	10	--	10.0	10.0	מבנה כניסה (קופה)

(*) מוקד שירותים א' - בנוסף לשטח שלעיל תותר סככת פרגולה / צל מחומרים קלים ופריקים, בשטח של 100 מ"ר.

(**) מוקד שירותים ב' - תותר בנוסף לשטח שלעיל סככת פרגולה / צל מחומרים קלים ופריקים, בשטח של 50 מ"ר.

(***) בנוסף ראו נספח מס' 4 (מחייב) : מוקדי שירותים ותפעול - פירוט היקפי בניה מקסימלים (מ"ר).

פרק 4 - תשתיות

4.1 מיס

אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. פיתוח מערכת תשתיות המים תבוצע על פי הנחיות נספח המים – נספח מנחה לתכנית.

4.2 ניקוז

4.2.1 פיתוח מערכת תשתיות הניקוז תבוצע על פי הנחיות נספח הניקוז – נספח מנחה לתכנית.

4.2.2 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה :

א. תיאור האמצעים להגברת החלחול בשטחים הבנויים, במטרה להקטין כמויות המים המגיעות למערכת הניקוז האזורית, להקטין עלויות פעולות הניקוז ולהעשיר מי התהום – בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34.

ב. הסדרת הניקוז בשטחים הבנויים, הדרכים ואזור מגרשי החניה - באישור מהנדס המועצה ורשות הניקוז האזורית.

4.2.3 תשתיות חשמל, תקשורת, מיס וביוב - ייבנו בצורה המבטיחה שמירתם והגנתם כתוצאה מהצפה אקראית של פני השטח שמעליהם.

4.2.4 ניקוז מגרשי החניה - יבוצע ללא תשתית ניקוז תת קרקעית.

4.2.5 תכנון מפורט של מבנים, מתקנים ותשתיות מחייב מיפוי מפלס מי התהום, ונקיטת הפתרונות והאמצעים ההנדסיים להגנתם במהלך עבודות הפיתוח באישור מהנדס המועצה.

4.3 ביוב

4.3.1 פיתוח מערכת תשתיות הביוב תבוצע על פי הנחיות נספח הביוב – נספח מנחה לתכנית.

4.3.2 תנאי למתן היתרי בניה :

א. הקמת תחנת שאיבה אחת לשפכים, שמרכזת את שפכי שני מוקדי השירותים של החוף (מוקד א' – צפוני. מוקד ב' - דרומי) ואת שטח שהיית הלילה.

ב. ביצוע קו סניקה המחבר את המוקדים למערכת הביוב האזורית למט"ש ניר עציון. אין לחבר את קו הסניקה מתחנת השאיבה המוצעת בחוף, לבריכות התמצון הקיימות של מושב הבונים.

ג. אישור תכנית מפורטת לביצוע - ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.3.3 מערכת הביוב תוקם מצינורות בדרג הגבוה ביותר ומשוחות בעלות אטימות גבוהה ביותר. כל קטע קו וכל שוחה יבדקו לאטימות מיס כמקובל.

4.3.4 המים מהמקלחונים החיצוניים לא יוזרמו למערכת הביוב וגם לא לים, אלא יהיה חלחול על החול בקרבת המקלחונים.

4.3.5 החל בנקודת החיבור המיועדת לקליטת שפכי מושב הבונים, קוטר קו הסניקה המוצע יתאים לקליטת והולכת שפכי החוף ושפכי המושב גם יחד.

4.4 תשתיות חשמל ותקשורת

כל קווי החשמל והתקשורת יהיו ככל הניתן תת-קרקעיים.

4.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

4.5.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו - מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל 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 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') - 21 מ'.
- 4.5.2 מגבלות בניה - 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.
- 4.5.3 מגבלות חפירה - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 4.5.4 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים - יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.6 אשפה ופסולת בניה

- 4.6.1 פינוי האשפה - יהיה לאתר אשפה מוסדר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 4.6.2 מתקני אשפה בשטח החוף - יוצבו בתאום עם המועצה האזורית.
- 4.6.3 לא יינתן היתר בניה בשטח מגרש - אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 4.6.4 לא יינתן היתר בניה - אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פרק 5 - הוראות כלליות

5.1 חלוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה – הכנה ואישור תשריט חלוקה עבור כלל השטחים שבתחום התכנית.

5.2 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור - יופקעו עפ"י פרק ח' לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק.

5.3 תנאים להוצאת היתר

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - יהיה אישור תוכנית בינוי על ידי הועדה המקומית ואישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לרבות קביעת שלבי ביצוע בתיאום עם רט"ג.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום מוקד שירותים ב' (דרומי) –

1. הריסה בפועל של כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט, הנמצאים מערבית ובצמוד למוקד שירותים ב', בתחום שמורת הטבע המוצעת.

2. ביצוע ופיתוח שביל הולכי הרגל (בהתאם להוראות והנחיות נספח הבינוי והעישוב), בקטע השביל המרכזי המחבר בין מוקד שירותים ב' (דרומי), למוקד שירותים א' (צפוני).

ג. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום מוקד שירותים א' (צפוני) – ביצוע ופיתוח שביל הולכי הרגל (בהתאם להוראות והנחיות נספח הבינוי והעישוב), בקטע השביל הצפוני העובר בעורף חוף הרחצה, עד גבול התכנית הצפוני.

5.4 היטל השבחה

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

5.5 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום מגרשי החניה על פי המסומן בתשריט בלבד. 5% מכלל עמדות החניה יוכשרו עבור מוגבלים, כאשר מיקום החניה יהיה סמוך ככל הניתן לשביל הגישה אל מוקדי השירות. סך מספר מקומות החניה יהיה 760 כלי רכב בהתאם להחלטת ולנתייע.

5.6 עתיקות

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.

במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות הנחוצות לצורך מימוש בניה בשטחים המיועדים לפיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות הנובעות מהצורך לשמר את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

5.7 כיבוי אש

התחייבות של מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5.8 סידורים למוגבלים

ינתן היתרי בניה למבנים במוקדי השירותים - רק לאחר הבטחת סידורים למוגבלים לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. במגרשי החניה יוכשרו ויסומנו לפחות 5% מכלל עמדות החניה עבור מוגבלים. המעבר וההניידות של הולכי הרגל מאזורי החניה אל מוקדי השירותים ואל אזור חוף הרחצה, יהיה נגיש ובטיחותי.

5.9 תאורה

תותר תאורה מינימאלית שלא תופנה לכיוון החוף, בשטח לשהיית לילה, בשטח מוקדי השירותים ובשטח המוקד התפעולי בלבד. התאורה תתואם עם רטי"ג. בכל תחום התכנית ייאסר השימוש בגנרטורים.

5.10 שיקום נופי

שיקום של דרכים, שבילים, משטחי חניה, משטחי אבן או בטון וכל מרכיב אחר המיועד לביטול – יבוצע באמצעות צמחיה, עפ"י הנחיות נספח בינוי ועיצוב.

5.11 דרישות ארכיטקטוניות

נספח הבינוי והעיצוב הוא נספח מחייב לענין עקרונות הבינוי והעיצוב, וקובע את כל ההנחיות והדרישות הארכיטקטוניות המתייחסות לנושא תמרי הבניה וחמרי הגמר של מגרשי החניה, השבילים, מבנה סוכת המציל, מבני שירותים ותפעול ומתקנים נוספים בתחום התכנית.

בנוסף לנספת, ינתן דגש מיוחד לנושאים הבאים :

- א. **עיצוב המבנים וקביעת חמרי הגמר** - יותאם לתנאי האקלים ולאופי הסביבה הימית החופית - עפ"י הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.
- ב. **לא תותר הצבת מבנים יבילים, מכולות וכל מבנה או מרכיב פיתוח אחר** - שאינו מופיע ו/או מהווה חלק מהנחיות נספח הבינוי והעיצוב.
- ג. **כל המתקנים ותשתיות העזר למבנים** - כגון : דודי שמש, קולטי שמש, מזגנים, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל וכו' יהיו מוסתרים ובלתי נראים חזותית כלפי חוץ למבנה.
- ד. **כל מתקני העזר** - כגון : מיכלי דלק, מוקד מיכלי אשפה, מיכלי מים יוסתרו במסתור קבע, שיהווה חלק אורגני מהבנין שבמוקד התפעול.
- ה. **ציוד עזר לתחזוקת השטח** - כגון : טרקטורונים, עגלה נגררת, מצבור חביות להדלקת אש, גלילי גדרות וחבלים, צנורות, עמודים וכו', יאוחסן במסתור בתחום מוקדי התפעול, באופן בלתי נראה חזותית כלפי חוץ, עפ"י הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.
- ו. **סוכת מציל בחוף הרחצה** : במידה והחוף יוכרז עפ"י דין, תוקם בהתאם לדרישות משרד הפנים ותיבנה מחומרים קלים ופריקים ותפורק בתום כל עונת רחצה. מיקום הסוכה יהיה במרחק סביר מקו המים, כדי שלא תיווצר סכנה ליציבותה עקב פעולת הגלים ונסיגת החול. הקמת הסוכה תחייב היתר בניה המלווה בדו"ח יועץ לביסוס ימי.
- ז. **גבול צפוני של חוף הרחצה** : יבנה מחומר קשיח במטרה לחסום מעבר כלי רכב, ללא הפרעה למעבר חופשי של בעלי חיים והולכי רגל. בהקמת המחסום ינתן דגש לשילוב נופי מיטבי, עפ"י הנחיות נספח הבינוי והעיצוב.

5.12 ניהול ותפעול

ניהול ותפעול שטח שמורת הטבע בתחום התכנית - יהיה באחריות רשות הטבע והגנים, בהתאם להוראות חוק גנים לאומיים ושמורות הטבע.

5.13 אי קיום ארועים פרטיים

לא יותרו ארועים פרטיים הסגורים לקהל הרחב בעלי אופי מסחרי מכל סוג שהוא, בכלל זה גן ארועים פתוח ו/או סגור. הוראה זו תהיה הוראה אשר סטיה ממנה תחשב כסטייה ניכרת כאמור בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית - התשס"ב סעיף (19) 2).

5.14 תחום מגבלות בניה מרצועת מסילת הברזל (עפ"י תמ"א 23 שינוי מס' 9 : ס' 10) – תיאסר כל בניה וחניה, לרבות פיתוח מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים ומחסנים. כל בניה עתידית בתחום קוי הבנין, תחוייב לעמוד בהוראות תמ"א 23.

5.15 הוראות מעבר

דרך הגישה ומעבר מסילת הברזל הנוכחי ישארו בתוקפם, עד לסלילת דרך הגישה המתוכננת במשולב עם פיתוח והפעלת מעבר מסילת הרכבת הדו – מפלסי החדש.

5.16 איסור הקמת מבנים חקלאיים

בשטח התכנית בתחום שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים מכל סוג שהוא. בשטח זה לא יהרסו המבנים החקלאיים הקיימים, שהוקמו בהיתר כחוק.

5.17 סטיה ניכרת מתכנית

בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 6.1.3.5 - כל שימוש אחר במבנים שלא בהתאם להוראות תכנית זו, יהווה סטיה ניכרת מתכנית.

5.18 שמירת עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" (נספח מחייב) הכולל סימון ותיאור מדוייק של מיקום וסוגי העצים הבוגרים, הקיימים בתחום התכנית בעת אישורה.

ב. כלל העצים הבוגרים בשטח התכנית - מיועדים לשימור.

ג. הוראות לשמירת העצים הבוגרים :

- ישולבו בתכנון הכולל, ולא תותר כריתה או פגיעה בהם.
- קו בניין מעץ יהיה כ- 2 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ בוגר, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ בוגר, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ בוגר, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בנספח עצים בוגרים), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

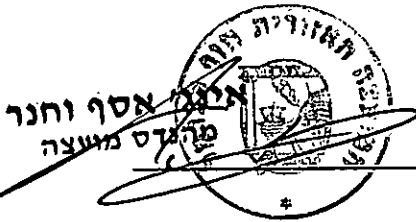
פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע :



התביעה הפנימית לתביעות

יזם התוכנית :



התביעה הפנימית לתביעות

מגיש התוכנית :

ערו מכל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
ח.פ. 0-51226190
רח' קק"ל 4 טבעון
טל : 04-9835146

ערו מכל
ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
רח' קק"ל 4 טבעון
טל : 04-9835146

עורך התוכנית :

תכנית מתאר חוף הבונים - חכ/1/יג

נספח מס' 4 (מחייב) : מוקדי שירותים ותפעול - פירוט היקפי בניה מירביים (מ"ר)

הערות	שטח בניה מקסימלי עיקרי (מ"ר)	מבנה פונקציונאלי	מוקד שירותים ותפעול
	80.0	שרותים סניטריים ומלתחות	מוקד שירותים א' (צפוני)
	20.0	תחנת הצלה ועזרה ראשונה	
ללא מקומות ישיבה	25.0	קיוסק / מזנון	
לא נכלל בסך השטח המחושב	100.0	סככת פרגולה / צל	
ישרת המבקרים והמטיילים בשמורת הטבע	90.0	מבנה הדרכה כולל משרד	מוקד שירותים ב' (דרומי)
	25.0	מבנה שרותים סניטריים	
	12.0	קיוסק	
לא נכלל בסך השטח המחושב	50.0	סככת פרגולה / צל (מחומרים קלים ופריקים)	
	70.0	מחסן תפעול	מוקד תפעולי
תשרת ותופעל לטובת תחזוקת ואחסנת ציוד - של 2 מוקדי השירותים	ללא בניה	חצר שירות - פתוחה לא מקורה	
ימוקם על כביש הגישה לחוף ולשמורה (כמסומן בתשריט התכנית).	10.0		מבנה כניסה (קופה)
		עפ"י הנחיות תוספת ראשונה לצו הסדרת מקומות רחצה (סדרים ואיסורים במקומות רחצה מוכרזים), התשכ"ה - 1965	סוכת מצילים