

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0217489

מבני קייט עין אילה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל סוג תכנית מפורטת

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה 17-02-2016 נתקבל

אישורים



מינהל התכנון - מחוז חיפה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: 23.12.15 לאשר את התכנית תשלום יוסף ממונה על מחלקת תכנון תאריך 28.2.16

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל תכנית מס' 303-0217489 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה לחפדה. ישיבה מס' 2014007 מיום 11/8/14



הודעה על אישור תכנית מס' מרסמה בילקוט הפרסומים מס' היום

דברי הסבר לתכנית

תכנית חכ/22/ב עין אילה אושרה ביום 8.6.1999 ומטרתה העיקרית היתה הרחבת מושב עין אילה בתכנית זו נקבע השטח למבני קייט ל- 80 מ"ר כפי שהיה מקובל ומאושר ע"י המינהל באותה עת.

לאור מדיניות תמ"מ 6, תכנית המתאר המחוזית השמה דגש על חיזוקו של המרחב הכפרי הנשען על החקלאות בשילוב פנאי ונופש ומעודדת פיתוח מבוקר בישובים כפריים בכפוף לקבוע בתמ"מ 35.

הוכנה תכנית זו להגדלת מספר יחידות האירוח בנחלות וזכויות הבניה עבורן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמני
מונה הדפסה 35

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 303-0217489

1.2 שטח התכנית 367.175 דונם

1.3 מהדורות: שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית: סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ליך

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמני
מונה הדפסה 35



תכנון זמני
מונה הדפסה 35

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

195250 קואורדינאטה X

726250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל הנחלות במושב עין אילה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית.

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין אילה			

שכונה מושב עין אילה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11001	מוסדר	חלק		4-27
11002	מוסדר	חלק		2-16, 18-32, 42-43
11003	מוסדר	חלק		2-36, 38

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



משרד התכנון והתשתיות
05



משרד התכנון והתשתיות
05



משרד התכנון והתשתיות
05

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חכ/ מק/ 22/ יג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ מק/ 22/ יג ממשיכות לחול.	6500	1028	20/11/2012
משח/ 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/ 11 ממשיכות לחול.	3221	2854	04/07/1985
חכ/ 22/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 22/ ב ממשיכות לחול.	4764	3734	08/06/1999
חכ/ מק/ 22/ נ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ מק/ 22/ נ ממשיכות לחול.	6112	4009	26/07/2010



תכנון זמני
מונה הדפסה 35



תכנון זמני
מונה הדפסה 35

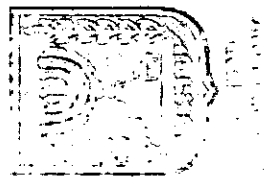


תכנון זמני
מונה הדפסה 35

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן							מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע				1	1:5000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/07/2015		09/07/2015	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	עין אילה	ישוב	(1)		04-6291382	04-6390519	cinayala@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב עין אילה
ד.ג.חוף הכרמל.

1.8.2 יזם

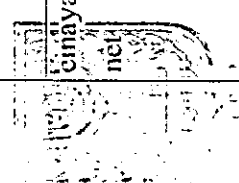
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	
רשות מקומית	רשות מקומית		עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	עין אילה	(2)		04-6291382	04-6390519	cinayala@bezeqint.net

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל.

(2) כתובת: ד.ג.חוף הכרמל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

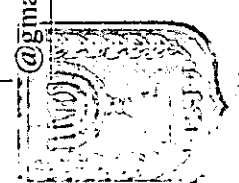
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8645537	04-8630855	ב 15	שד הפל"ים	חפה	רשות מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
cinayala@bezeqint.net	04-6390519	04-6291382		(1)	עין אילה	עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ			חוכר



(1) כתובת: ד.ג.חוף הכרמל:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rachel@boom.org.il	04-6392776	04-6396837	32	הבונים (1)	הבונים		27756	רחל שלם	עורך ראשי	אדריכלית
k0522840602@gmail.com		04-6013680	11	השושנים (2)	נצרת עלית		897	זועבי כמאל	מודד	מודד מוסמך



(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל:

(2) כתובת: רח השושנים 11/20 ת.ד. 4306.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מזכירות הממשלה
מונה הדפסה 35

מונח	הגדרת מונח
מבנה קייט	מבנה קייט - הינו יחידת אירוח או צימר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטחי הבניה לצימרים (מבני קייט) בנחלות במושב עין אילה מ-80 מ"ר ל-160 מ"ר לנחלה והגדלת מספר יחידות האירוח מ-4 יחידות ל-6 יחידות אירוח בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

זכויות והוראות הבניה בכל שטח התכנית יהיו בהתאם לתכנית המאושרות למעט,

תוספת זכויות ליחידות האירוח בנחלה (80 מ"ר) ותוספת יחידות אירוח לנחלה (2 יח"א) כך שבסה"כ יותר 160 מ"ר ל-6 יחידות אירוח בנחלה.

שטח התכנית כולל 270 יח"ד, מתוכן 90 יח"ד קטנות.



מזכירות הממשלה
מונה הדפסה 35



מזכירות הממשלה
מונה הדפסה 35

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

367.175

שטח התכנית בדונם



התכנית מס' 303-0217489



התכנית מס' 303-0217489



התכנית מס' 303-0217489

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
בכל נחלה יחיד קטנה שאינה נספרת הצמודה לאחד מיחיד הגדולות	90			90	יחיד	דירות קטנות בישובים כפריים (יחיד)
בכל נחלה הוגדל מספר יחידות האירוח מ-4 יחידות אירוח ל-6 יחידות אירוח. סה"כ יחידות אירוח לפי 90 נחלות = 540 יח"א.	540		+180	360	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
בכל נחלה -הוגדל השטח ליחידות אירוח מ-80 מ"ר ל-160 מ"ר סה"כ שטח ליחידות אירוח לפי 90 נחלות = 14,400 מ"ר.	14,400		+7,200	7,200	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
בכל נחלה - 2 יחידות דיור גדולות לפי 90 נחלות סה"כ 180 יחיד. בכל נחלה 1 יחידה קטנה צמודה לאחד המבנים שאינה נספרת, סה"כ 90 יחיד קטנות שאינן נספרות.	270			270	יחיד	מגורים (יחיד)
בכל נחלה - 220 מ"ר לכל אחת מ-2 יחיד סה"כ 440 מ"ר. לפי 90 נחלות סה"כ 39,600 מ"ר בכל נחלה יחיד קטנה צמודה לאחד משני המבנים בשטח של 60 מ"ר. לפי 90 נחלות סה"כ 5,400 מ"ר. סה"כ שטח מאוסר למגורים 45,000 מ"ר.	45,000			45,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9 - 1



מנהל תכנון וביצוע
מנהל חשבונות המדינה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בחלקה א	358,295.67	97.58
מגורים בישוב כפרי	8,879.6	2.42
סה"כ	367,175.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	367,175.27	100
סה"כ	367,175.27	100



מנהל תכנון וביצוע
מנהל חשבונות המדינה



מנהל תכנון וביצוע
מנהל חשבונות המדינה

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>בהתאם לשימושים בתכניות מאושרות (חכ/22/ב, חכ/מק/22/ג, חכ/מק/22/יג) באזור המגורים בחלקה א' בנחלה ז' באזור מגורים ביישוב כפרי. לא יותרו שימוש לצימרים ושימוש בקולחין בשטח המגורים באותה נחלה ולא תותר השקיה בקולחין בשטח החקלאי עד מרחק של 50 מ' מאזור המגורים בנחלה בה יאושר שימוש לצימרים.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ליחידות אירוח כפרי (צימרים), התקפים בעת מתן היתר בניה.</p>	
<p>הוראות בנין</p> <p>ב</p> <p>בהתאם להוראות תכניות מאושרות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו למבני אירוח בנחלות: תוספת של 2 יחידות אירוח בנחלה ותוספת של 80 מ"ר עבור יחידות האירוח בנחלה. סה"כ 6 יחידות אירוח בנחלה ו- 160 מ"ר זכויות בניה עבור יחידות האירוח בנחלה. מבני יחידות האירוח יותרו רק בשטחי המגורים בחלקה א' בנחלה ובשטח המאושר ל"מגורים ביישוב כפרי".</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ג</p> <p>קו הבנין מציר דרך מס' 2 התכנית אינה משנה את קווי הבנין מדרך מס' 2 אשר מאושרים מכח תכניות מאושרות קודמות</p> <p>א. קו בנין 75 מ' מציר הדרך עפ"י תכנית מאושרת חכ/22/ב</p> <p>ב. קו בנין 67.8 מ' מציר הדרך לבניה קיימת בהתאם לתכנית חכ/מק/22/יג</p>	



תכנית מס' 303-0217489
מועד הפקדה: 25.01.2016



תכנית מס' 303-0217489
מועד הפקדה: 25.01.2016



תכנית מס' 303-0217489
מועד הפקדה: 25.01.2016

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמני	אחורי	קני בנין (מטר)		צידו- ימני	צידו- שמאלי	4	4	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין	שימוש	יעוד	
		מעל הבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)							מעל הבנייה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)					
15	(3) 0	4	4	4	1	(2) 5.2	160	1	160	1	עד 6 יחידות קייט	אירוח כפרי	קייט	מגורים	יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת	
										1						יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו כוללים את סך כל השטחים המותרים לבניה לאירוח כפרי וכוללים את השטח שידרש למרחבים מוגנים, שטחי הבניה הינם לנחלה בודדת באזור המגורים בחלקה א' בנחלה ובאזור מגורים בישוב כפרי.

יתר זכויות והוראות הבניה באזורי המגורים בנחלות (מגורים בחלקה א' בנחלה ומגורים בישוב כפרי) הינן בתאם לתכניות מאושרות החלות על השטח.

קווי הבנין מכביש מס' 2 - בהתאם למצוין בפרק 4 ובתשריט התכנית במושב עין אילה 90 נחלות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.
- (2) שיא גג משופע לא יעלה על 5.2 מ', גובה תקרה בגג שטוח לא יעלה על 3 מ'.
- (3) לשטח החקלאי 0 מ' למגרש מבונה 4 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל הוראות התכניות המאושרות ימשיכו לחול מלבד מה שתכנית זו משנה כמפורט בה. בשטח המגורים בחלקה א' בנחלות בלבד ובשטח המאושר ל"מגורים בישוב כפרי" בנחלה תותר בניה של עד 6 יחידות אירוח בשטח כולל של 160 מ"ר כאשר הגודל המירבי ליחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר, ובתנאי שיחידות האירוח אינן מהוות הפרעה לבניית מבנה המגורים לבן ממשיך בנחלה. כל ההוראות למבני הקייט בתכנית חכ/22/ב יחולו על תכנית זו, מלבד מה שתכנית זו משנה, כמפורט בה.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת 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.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בניוי תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובהתאם לסמכותה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>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.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה עבור יחידות האירוח תהיה לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<p>6.5</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק מבנים קיימים לפי התקן הישראלי ת"י 413 וככל שיידרש-היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם</p>



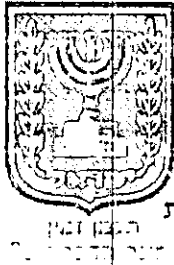
<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>	<p>6.5</p>
<p>לדרישות ת"י 413, וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>מבלי לגרוע מהאמור בכל דין, בשלב מתן היתר הבניה תידרש היועצות עם פקיד היערות במידה וקיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה -</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>השטח המינמאלי הנדרש למרחב מוגן ליחידות הקייט יהיה בהתאם להנחיות והוראות פיקוד</p>	



<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>																								
<p>העורף על חשבון השטח המותר למבני הקייט בנחלה עפ"י הוראות תכנית זו.</p>																									
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>																								
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א - ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב של הישוב המחוברת לפיתרון קצה שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב של הישוב המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג - תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד - בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>ה-(א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה-(ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="165 1542 1404 2104"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת..... 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל		י. ארון רשת..... 1 מ'		יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'																									
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'																									
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'																									
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'																									
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'																									
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'																									
ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'																									
ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'																									
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל																									
י. ארון רשת..... 1 מ'																									
יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'																									



תשתיות	6.9
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



מבנים קיימים	6.10
תכנית זו אינה פוגעת במבנים שנבנו כדין ובנייה חדשה של יחידות אירוח תהיה תואמת לתכנית זו.	
היטל השבחה	6.11
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	תנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוך 10 שנים מיום אישור התכנית



8. חתימות

 תכנון ומיזם מונה הדפסה 35	שם: שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199	סוג: אחר	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חוף הכרמל 500232152	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	יזם
 תכנון ומיזם מונה הדפסה 35	שם: שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	יזם
	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
 תכנון ומיזם מונה הדפסה 35	שם: שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: שם ומספר תאגיד: רחל שלם	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית



מהדורה: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים נלווים

חתימת עורך ראשי¹

מספר התכנית: 303-0217489

גרסת הוראות: 35

גרסת תשריט: 21

(להלן "התכנית")

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 17-02-2016
נ ת ק ב ל

אני החתום מטה שם **רחל שלם** ת.ז. **51337970** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כוללת ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

21.1.16 רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756 רחל שלם

תאריך חתימה שם העורך

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור לשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם וזהו לגרסאות הרשומות בו.



שם הנוהל: נוהל מבא"ת	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

תצהיר וחתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 303-0217489
(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם **רחל שלם** ת.ז. **51337970** מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום **אדריכלות** ויש בידי תעודה מטעם **משרד התעשייה המסחר והתעסוקה** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **27756** או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

מועד יצירה במערכת		שם הנספח
שעה	תאריך	
5:59:16	9.7.2015	1. מצב מאושר
		2.

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

21.1.16
רחל שלם - אדריכלית
רשיון מס' 00027756
רחל שלם

תאריך
חתימה
שם העורך

יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על-ידו. דף חתימות אחד תקף עבור כל תדפיסי המסמכים הרשומים בו (ראו סעיף 3) אשר מועד יצירתם זהה למועד היצירה הרשום בחותמת המים המוטבעת על התדפיס.

הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע עפ"י נוהל תנאי סף.



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

חתימות מקדמי התכנית¹

אנו החתומים מטה² חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 35 וגרסת תשריט מס' 21

של תכנית מס' 303-0217489

שם:	סוג:	תאריך:	מגיש ³ התוכנית
שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199		חתימה: עין-אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199		חתימה: עין-אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	

שם:	סוג:	תאריך:	יזם
אינג' אסף זחור מהנדס מועצה		9/2/16	
שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חוף הכרמל 500232152		חתימה: מועצה אזורית חוף הכרמל	

¹ יש לסרוק את המסמך החתום, להזינו לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסור את המקור ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל עותקי המסמכים אשר מונה התדפיס שלהם זהה לגרסאות הרשומות בו.

² ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכיל את מספר התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן חותמים בעלי העניין הרשומים בו.

³ במקרה בו מגישי התכנית הם בעל עניין בקרקע ויש יותר משלושה מהם, הם חייבים למנות יזם מטעמם ולייפות את כוחו. במקרה כזה, הם ייפו גם את כוחו לחתום בשמם בסעיף "בעל עניין בקרקע".



שם הנוהל: נוהל מבאיית	מהדורה: 02
תחום ראשי: מסמכים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.15	

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: עין אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ 570010199			
חתימה: עין-אילה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ			

שם:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761			
חתימה:			



מחזורת: 02	שם הנוהל: נוהל מבא"ת	
עדכון: 30.3.15	תחום משני: חתימות ותצהירים	תחום ראשי: מסמכים גלויים

הצהרת המודד – נוהל מבא"ת

הערות: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר חתוכנית: **303-0217489**

רמת דיוק, חקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26.2.2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

כחאלט 1515 ק"מ מספר רשיון 879

23.2.2016 תאריך

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.4.2015 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

כחאלט 1515 ק"מ מספר רשיון 879

23.2.2016 תאריך

¹ מטעד עדכניות המדידה יהיה על פי הרשום במסמך זה. אין צורך לתקן את המטעד בתצהיר המודפס על גבי שובל התשריט.