

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

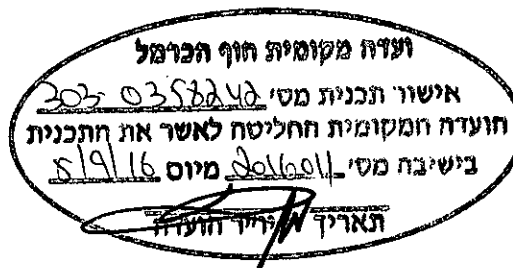
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0358242

החלפת שטחים בין שצ"פ ומתחם ציבורי משולב בשצ"פ מתחם הרכס עתלית

מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית מאושרת מכ/362 א' קבעה מתחם למבני ציבור המשולב בשצ"פ בשני מגרשים (ה 1 ו-ה 2 בתשריט התכנית המאושרת).  
שני מגרשים אלו מופרדים ע"י פס ביעוד שצ"פ ללא גישה סטטוטורית לדרך הציבורית כך שלא מתאפשר רצף תכנוני בין 2 המגרשים וכניסת רכבים למתחם.  
תכנית זו מבקשת לצור מגרש אחיד ורציף עבור מתחם ביה"ס וגני הילדים המתוכננים במתחם, כולל שני חיבורים לדרך הסטטוטורית.  
הליך הפקעת המגרשים לצרכי ציבור בתכנית זו הסתיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



החלפת שטחים בין שצ"פ ומתחם ציבורי משולב בשצ"פ  
מתחם הרכס עתלית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0358242

1.2 שטח התכנית 22.563 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

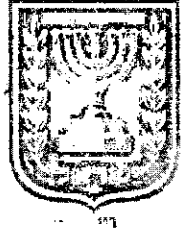
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

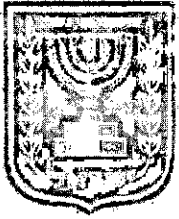
היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**



מנהל תדפיס

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

קואורדינאטה X 195150

קואורדינאטה Y 733600

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

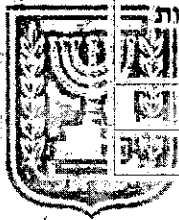
חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עתלית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מנהל תדפיס

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10534	מוסדר	חלק		70, 72, 75
10535	מוסדר	חלק		29

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 362 א	ה 1 - ה 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

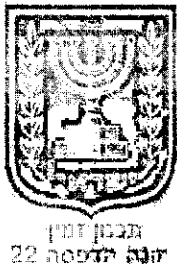
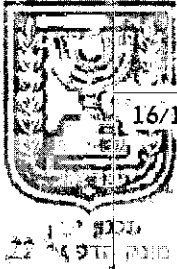
לא רלוונטי



מנהל תדפיס

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מכ/362 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/362 א ממשיכות לחול.	6513	1545	16/12/2012



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל שלם			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב		22	19/04/2016	טל בניהו	19/04/2016	סקר עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	23/08/2016	אילן צבי	23/08/2016	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1:250	1	19/04/2016	טל בניהו	19/04/2016	תשריט עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	15/09/2016	רחל שלם	18/09/2016	תכניות מאושרות	לא

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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

**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	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136215	04-8136295	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים	32	04-6396837		rachelishalem@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי נוף	סוקר עצים	טל בניהו			כפר תבור	כפר תבור (1)		04-6020604	04-6020603	benamiddo@t.co.il
מוודד מוסמך	מוודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	אילן צבי	36249		חיפה	טשרניחובס קי (2)	37	04-8344038	04-8344057	ilan_zvi_arch@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1 כפר תבור.

(2) כתובת: טשרניחובסקי 37/13, חיפה בניין סטארקו.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

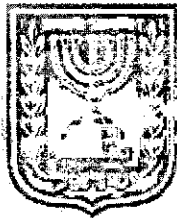
החלפת שטחים בין שצ"פ ומתחם ציבורי משולב בשצ"פ וקביעת קווי בנין

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

זכויות והוראות הבניה ימשיכו לחול בהתאם לתכנית מאושרת מכ/362א מלבד מה שתכנית זו משנה. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט



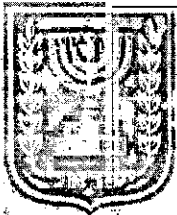
משרד התכנון והבניה



משרד התכנון והבניה

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 22.563



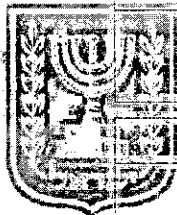
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח היעוד הוא בהתאם לתצ"ר מאושר	4,610			4,610	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח ציבורי פתוח	3,2	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	2
		בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה	2	שטח ציבורי פתוח		

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור משולב בשצ"פ	15,367.57	68.11
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	7,195.48	31.89
סה"כ	22,563.05	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	7,195.48	31.89
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,367.57	68.11
סה"כ	22,563.05	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



שטח במ"ר	סוג ישות
14.83	מבנה להריסה



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימוש ביעוד "שטח ציבור פתוח - אינטנסיבי" בתכנית מכ/362 א'. מיועד לשטחי גינון, חורשות, מגרשי משחק, תצפיות, שבילים להולכי רגל, רחבות, מערכות תשתית תת-קרקעית.
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	בהתאם לשימוש ביעוד "מבנה ציבור משולב בשצ"פ" בתכנית מכ/362 א'. מיועד למבנה ציבור כגון: מבנה חינוך, תרבות, דת, או לכל מטרה אחרת, משולב בשטח ציבורי פתוח, לשימוש הקהילה (לפי חוק התכנון והבניה סעיף 188) על ידי הרשות המקומית ובהתאם לאישור הועדה המקומית.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות וזכויות הבניה בהתאם לתכנית מאושרת מכ/362 א', למגרשים ה 1 ו-ה 2 ביעוד מבנה ציבור משולב בשצ"פ.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח מבני הציבור יהווה כ- 40% מכלל השטח המשולב.</li> <li>מתן היתר מותנה בהכנת תכנית בינוי לביצוע המתאר את כל המכלול ואת שלבי הביצוע, שתאושר ע"י הועדה המקומית. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט תכנית זו.</li> <li>הקטעים המסומנים כקו 0 בחזית הדרומית יהיו עבור מבנה השומר ומבנה תחנת הטרינספורמציה, מבנים אלו יבנו כחלק מפיתוח גבול המגרש.</li> <li>השטחים הציבוריים והתשתיות יבוצעו עפ"י תכנית פיתוח שתוכן עפ"י הוראות ועקרונות תכנית זו ותכנית מאושרת מ/362 א' והנספחים המצורפים אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית. לא יוצאו היתרי בניה להקמת מבני מגורים עד לביצוע בפועל של עבודות פיתוח התשתית ופיתוח השטחים הציבוריים, כמתואר במפת המתחמים שבנספח הבינוי בהוראות תכנית מכ/362 א'.</li> <li>עבודות עפר- שטחי ההתארגנות והביצוע בפרויקט יוגבלו לתחומי מגרש הבנייה, הדרכים והשצ"פים האינטנסיביים שבתכנית בלבד, ולא תותר בצוע עבודה ותנועת ציוד מחוץ לשטחים אלו.</li> </ol> <p>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>במקרים של הפרשי גובה בין הקרקע הטבעית לפני המגרש, ייבנה תחילה הקיר התומך, כך ששום חומר חצוב לא ידרדר וילכלך את המדרון. מיכלי דלק וסיכה הנדרשים להפעלת הציוד בשטח העבודה, יוצבו בתוך מאצרות בתחום שטחי ההתארגנות בלבד בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	30	40	10	30	15367.57	1	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

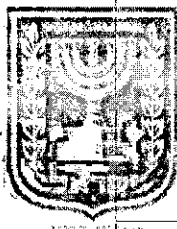
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם לתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח מלאה בקני"מ 1:500 לשטח התכנית כולל טיילת הרכס, ופיתוח ציר הצלבנים וציר המצודה עפ"י נספח הנוף והארכיאולוגיה של תכנית זו. תכנית הפיתוח תוגש ע"י אדריכל/אדריכל נוף ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>החתכים יכללו חתך רוחב הכולל את תחום טיילת הרכס, ויבהירו את הפרשי הגבהים המתקבלים בין רום טיילת הרכס לבין גבהי הבינוי המתקבלים לאור גבהי 0.00 אבסולוטיים שיצינו בתכנית הבינוי. זאת לשם הבטחת מירב הנצפות האפשריות לאורך הטיילת.</p> <p>היתר בניה לכלל המגרשים יכלול פיתוח מוצע לגג המבנה - חזית חמישית מטופחת, תוך ציון חומרי גמר מפורשים, כולל פרטי מעקה גג וקולטי שמש.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה בעדכון הנספח האקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ואישורו.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה תאום נטיעת עצים עם החברה להגנת הטבע.</p> <p>אישור תכנית להסדרת צומת כניסה לעתלית (כבישים 7110-721) וביצועו בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>הסדרת כביש מס' 7110 עד החיבור הדרומי של התכנית.</p> <p>התייחסות מ.ע.צ לחיבור לכביש 7110.</p> <p>אישור הועדה המקומית לתשריט לצרכי רישום לשטח בתחום התכנית.</p>



המחלקה  
אשרה 22

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה תקף.

<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>עפ"י הוראות תכנית מאושרת מכ/362 א.</p> <p>א. תנאים להיתר - חובת שמירת עצים בוגרים</p> <p>1. לבקשה להיתר יצורף תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים לעקירה העתקה ושימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע העבודות.</p> <p>2. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה על פי הנחיות פקיד היערות ועל פי כל דין. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות לעקירה או העתקה של עצים בתחום התכנית, כאמור בסעיף שמירה על עצים בוגרים להלן.</p> <p>ב. שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", " "עץ/קבוצת עצים לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>2. היתר בניה בתא שטח כאמור יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>3. היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - מותנה בקבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עצים חילופיים בשצ"פ הכלולים בתכנית מכ/362 א.</p>



המחלקה  
אשרה 22

שמירה על עצים בוגרים	6.3
<p>4. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>5. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, גזעו וצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>6. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסווג כעץ לשימור לסיווג אחר, בעת הגשת בקשה להיתר (לא יותר מ-10% מכמות העצים שסומנו לשימור בנספח העצים), יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקד היערות.</p> <p>7. הוראות בנוגע לעצים המיועדים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים על ידי אגרונום מומחה.</p>	

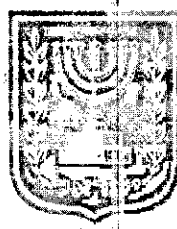


המחלקה לשימור הטבע  
22

פסולת בניין	6.4
<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>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחה או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</li> <li>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</li> <li>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.</li> </ul> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. 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>	



המחלקה לשימור הטבע  
22



המחלקה לשימור הטבע  
22

תנאים להכנת תוכנית בינוי	6.5
<p>התרי הבניה והפיתוח יינתנו בכפוף להכנת נספח בינוי מחייב. נספח הבינוי יעשה רק לאחר הבדיקות הארכיאולוגיות הנדרשות במקום, בכפוף לתוצאות הבדיקות ובהתחשב בתוצאותיהם.</p>	

6.6

תשתיות

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א - ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב המרכזית של הישוב המחוברת לפיתרון קצה באישור המחלקה למים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל.

2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב המרכזית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב - מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית/הישוב.

ג - כיבוי אש

דרישות כיבוי אש יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.

ד - תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה - מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו - בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו

ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או 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.

ז - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

ז-(א). תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ז-(ב). איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

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 אוירי 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

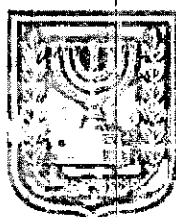
י. ארון רשת..... 1 מ'

יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות



מ.ד. 22



מ.ד. 22



<p><b>6.6</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>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>לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>תחנת טרנספורמציה עפ"י הוראות תכנית מאושרת מכ/362 א שטחה הבנוי של תחנת הטרנספורמציה יכלל בחישוב שטח הבניה.</p> <p>לא תותר הרכבת תחנת טרנספורמציה חיצונית ע"ג עמוד או חשופה למראה בכל צורה שהיא בשטח התכנית.</p> <p>תחנת הטרנספורמציה תמוקם ע"פ דרישות חברת החשמל בכפוף להנחיות שבתכנית זו. תכנון מבנה הטרנספורמציה ישתלב בפיתוח הנופי של המגרש ויוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, בהתאם לדרישות חברת החשמל והנחיות תכנית זו.</p> <p>מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו/או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים.</p> <p>תותר בניית תחנות טרנספורמציה כחלק מהקירות התומכים וכחלק משולב בקירות פיתוח. לא תותר תחנת טרנספורמציה בשצ"פ</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
	<p>חשמל ותאורת חוץ - בהתאם להוראות תכנית מכ/362 א. תאורת חוץ</p> <p>מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים, הרחבות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים אקסטנסיביים) כולל עמודים ופנסים תהיה בהתאם לתכניות ביצוע שיוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית על פי הנחייתו.</p> <p>ייקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה לדרכים.</p> <p>ייקבעו דגמים אחידים לשצ"פ ולשבילים.</p> <p>תאורת הדרכים תהיה לפי "ההנחיות לתכנון התקנת מאור בדרכים" מאת המפקח על התעבורה.</p> <p>תאורת השצ"פים, הדרכים והשבילים תהיה ע"פ תוכנית אדריכלי הנוף, והיא תהיה משולבת באלמנטי הרחוב והגינות.</p>

6.9	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי הזים ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.10	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>
6.11	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. שטחים פתוחים</p> <p>השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, יבטיחו בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.12	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתכנית זו יהיה תנאי לקבלת היתר בניה.</p>
6.13	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>הוראות תכנית מכ/362/א ימשיכו לחול, מלבד מה שתכנית זו משנה כמפורט בה.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מתחמים 3 ו-4 בתכנית מכ/362 א'	הקמת מבני הציבור ופיתוח השצ"פ בתכנית זו מהווה חלק מרשימת תנאים לפיתוח מתחמים 3 ו-4 בתכנית מכ/362 א'.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	תאריך:
	מועצה אזורית חוף הכרמל 500232152		
יזם	שם:	רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חוף הכרמל 500232152		
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות רשות מקומית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חוף הכרמל 500232152		
עורך התכנית	שם:	עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		

