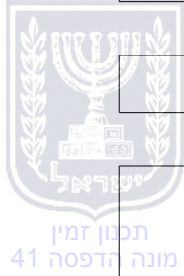


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0396986

מגרשי השלמה למצודת הים בעתלית



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/10/2018

לאשר את התוכנית

13/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מועצה אזורית חוף הכרמל יוזמת תכנית זו להשלמת שטחי המגרשים המאושרים בתחום התכנית. במסגרת הכנת היתרי הבניה לשטח המסחרי התברר שאין מספיק מקום לחניות תפעוליות ולמתקנים טכניים הנדרשים לתפעול המקום בהתאם לתקני בטיחות ודרישות הרשות המקומית. מקומות החניה הנדרשים לשטחי המסחר המאושרים אינם מספיקים בשטח הפרטי פתוח המיועד לחניה ובמגרש למסחר חסר מקום לחניות תפעוליות ולמתקנים טכניים הנדרשים: מאגר מים וחדר משאבות, גנרטור, פחי אשפה טמונים ודחסן קרטונים.

תכנית מס' 303-0158949 קביעת הנחיות מיוחדות בשפ"פ המאושרת מינואר 2016, תכנית זו קבעה שטח שירות של 100 מ"ר המיועד למתקני תשתית עיליים בשפ"פ עם הנחיות מיוחדות או תת-קרקעיים בשפ"פ וזאת עבור המבנה המסחרי, כאשר בפועל בוצע בשטח חדר חשמל בשטח של 24.6 מ"ר ושאר מתקני התשתית מיועדים לעבור למגרש ההשלמה המוצע בתכנית זו לשטח המסחרי עם הנחיות מיוחדות, התכנית מאפשרת להעביר את שארית השטח שלא נוצל למתקנים טכניים במגרש השפ"פ למגרש המסחרי החדש המוגדל. מוצע לאפשר לנייד עד 75 מ"ר מהשפ"פ המסומן בהנחיות מיוחדות למגרש המסחרי באזור המסומן בהנחיות מיוחדות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרשי השלמה למצודת הים בעתלית

303-0396986

מספר התכנית

7.343 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל

195400

קואורדינאטה X

735176

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת הכניסה לעתלית מול מחנה המעפילים

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עתלית			

שכונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10529	מוסדר	חלק		1

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
303-0158949	2
303-0392878	3
מכ/ 318	3 - 2
מכ/ מכ/ 318 / א	3 - 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 6
19/01/2016	2871	7191	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 303-0158949 תכנית 303-0158949 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	303-0158949
23/02/1978		2415	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 555 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 555
13/05/1993	2515	4108	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ 318 ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ 318
12/06/2003	2731	5193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מכ/ מק/ 318 א ממשיכות לחול.	שינוי	מכ/ מק/ 318 א
12/06/2017	6665	7524	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0392878 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	303-0392878
06/09/1962	2088	957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 471 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 471

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תנועה, חניה ובינוי קיים	27/06/2018	אלי מילר אבוזגלו	27/06/2018	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		31/05/2018	רחל שלם	31/05/2018	1	1: 500	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136200		

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		04-8136200		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות מדינה

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	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102		חיפה	ברנדייס (1)	3	04-8373763	04-8373764	eli@noameng.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א		04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: משרד נעם ליבנה הנדסה בע"מ ברנדייס 3 חיפה.





תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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**

הגדלת שטחי ייעוד מסחר ושטח פרטי פתוח כדי לאפשר מיצוי שטחי בניה מותרים ותוספת שטחי חנייה דרושים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למסחר (בסימון הנחיות מיוחדות), הגדלת יעוד מסחר ב-437.71 מ"ר מ-2561.48 מ"ר ל-2,999.19 מ"ר (תא שטח מס' 3).
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשפ"פ, הגדלת תא שטח מס' 1 ביעוד שפ"פ ב-783.84 מ"ר מ-2,563.13 מ"ר ל-3,346.97 מ"ר.
3. ניתן לנייד עד 75 מ"ר שטחי שירות מתא שטח מס' 1 ביעוד שפ"פ (בסימון הנחיות מיוחדות) לתא שטח מס' 3 ביעוד מסחר (בסימון הנחיות מיוחדות) למתקנים הנדסיים, חניות וחניות תפעוליות.
4. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשפ"פ (תא שטח מס' 4) לשימוש עבור חניה בלבד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	3, 2
שטח פרטי פתוח	4, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	4, 1
הנחיות מיוחדות	מסחר	3, 2
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	1
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר	3, 2
קו בנין עילי	מסחר	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מוגבל	1,221.55	19.25
מסחר	2,561.48	40.36
שטח פרטי פתוח	2,563.13	40.39
סה"כ	6,346.16	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,999.19	40.84
שטח פרטי פתוח	4,343.73	59.16
סה"כ	7,342.92	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	שטח מסחרי הכולל: מסעדות, חנויות, אולמות אירועים וכד'. ייעוד מסחר בסימון הנחיות מיוחדות - השימוש המותר יהיה רק למתקנים הנדסיים ומתקני שירות לתפעול המרכז המסחרי (כדוגמת דחסנית), חניות וחנויות תפעוליות. כל סטיה מהוראות אלה תיחשב כסטיה ניכרת מהתכנית.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. תותר התקנת מתקנים טכניים על גג הקומה השניה וביצוע מסתור מערכות. ב. תבנה מחיצה בין איזור המתקנים הטכניים לאזור הפתוח לקהל, אשר תהווה הפרדה ויזואלית ותתן מענה אקוסטי לרעש המגיע מהמערכות הטכניות.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולטבלה 5 בהוראות התכנית. ב. במגרש תותר בניית מבנה שמספר הקומות המכסימאלי בו הוא 2- למעט באזור המסומן בתשריט בקו בנין עילי בו תותר בניית קומה שלישית.
ג	הנחיות מיוחדות בשטח המסחרי המסומן בהנחיות מיוחדות (תא מס' 3) לא תותר כל בנייה למעט הצבתם של מתקנים הנדסיים, חניות וחנויות תפעוליות. כל סטיה מהוראות אלה תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית. ניתן לנייד עד 75 מ"ר זכויות בניה לשימוש של מתקנים הנדסיים מיעוד השפ"פ בסימון הנחיות מיוחדות ליעוד מסחר בסימון הנחיות מיוחדות.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. שטחי חניה ב. גינות נוי ומתקני תשתית: למאגר מים, ביוב, חשמל, צובר לגז, כולל מעבר לרכב חירום. ג. תותר התקנת שנאי במרחק של 3 מ' לפחות ממבנה המסחר שבמגרש הסמוך. ד. השימוש המותר בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות בשפ"פ יהיה רק למתקנים הנדסיים, חניות וחנויות תפעוליות. כל סטיה מהוראות אלה, תיחשב כסטיה ניכרת מהתכנית. ה. השימוש המותר בתא שטח מס' 4 ביעוד שפ"פ יתאפשר עבור מגרש חניה מעל הקרקע בלבד. סטיה מהוראה זו תיחשב כסטיה ניכרת מתכנית.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות בשטח המיועד לשפ"פ בסימון הנחיות מיוחדות, יותרו מתקנים טכניים חניות וחנויות תפעוליות בלבד. ניתן לנייד עד 75 מ"ר מתוך 100 מ"ר זכויות מאושרות למתקנים טכניים מאזור השפ"פ לאזור המסחרי המסומן בהנחיות מיוחדות.
ב	בינוי ו/או פיתוח הנחיות מיוחדות:

4.2	שטח פרטי פתוח
	<p>א. בשטח המיועד לשפ"פ עם סימון הנחיות מיוחדות יותרו השימושים והבניה המוצעים בתכנית זו.</p> <p>הוראות בינוי :</p> <p>ב. תתאפשר בניה תת-קרקעית באמצעות ניוד שטח מעל מפלס הכניסה ועל חשבוננו, של מתקנים בכל תחום השפ"פ (למעט תא שטח מס' 4 שבו מותרת רק חניה מעל הקרקע בלבד) גם מחוץ לרצועה המסומנת בהנחיות מיוחדות ובכפוף לאישור הועדה המקומית למיקום כל מתקן ובשמירה במרחק שלא יפחת מ-3 מ' מגבולות המגרש. בניה זו תוגבל עד 3.5 מ' מתחת למפלס 0.00 המתוכנן בשפ"פ, כאשר כל חריגה ממפלס ה- 0.00 תהיה סטיה ניכרת מתכנית. יתר השטח יותר בהתאם ליעודו לחניות עבור השטח המסחרי וגינון.</p> <p>ג. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש השפ"פ : נספח התנועה מתכנית 303-0158949 יהיה מחייב לענין זה.</p> <p>ד. לא תתאפשר בניית גגות משופעים, הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>ה. ניקוז הגגות של המתקנים הטכניים יהיה מוסתר.</p> <p>ו. חומרי הגמר של המתקנים הטכניים יהיו זהים לחומרי הגמר ולחיפויים של המרכז המסחרי במגרש הצמוד כך שתהיה התאמה מלאה בחזית המבנים. הנושא יאושר במסגרת תכנית בינוי לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית שתאושר בטרם הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ז. החניה בתחום השפ"פ תהיה משולבת בגינון ובשתילה באופן שיינטע עץ בוגר אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, כך שתיווצר רצועה מגוננת לאורך הדרכים ובין שני טורי חנייה צמודים.</p> <p>ח. על יזמי התכנית לבצע מערכת השקיה כחלק מפיתוח השטח הכלול בתכנית.</p> <p>ט. קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים.</p>
ג	<p>תנועה</p> <p>1. תא שטח מס' 1- תותר כניסה ויציאה אחת למגרש השפ"פ בתא שטח מס' 1 נספח התנועה מתכנית 303-0158949 יהיה מחייב לענין זה.</p> <p>2. תא שטח מס' 4 - תותר כניסה ויציאה אחת למגרש השפ"פ בתא שטח מס' 4 א. החיבוריות התחבורתית לתא שטח מס' 4 תהיה ממתחם תחנת הדלק בלבד.</p> <p>ב. לא יותר מעבר בין תא שטח מס' 4 לתא שטח מס' 3 (מסחר בסימון הנחיות מיוחדות) בגבול בין 2 תאי השטח והמסומן בתשריט בסימון "בחזית בהוראות מיוחדות" יוקם מתרס למניעת מעבר רכבים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	4 (2)	100 (1)	3346.97	הנחיות מיוחדות	1	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (6)		2561.48 (4)	2561.48	2	מסחר		מסחר	
(7) 7	(7) 0	(7) 3	(7) 3	1		437.71 (8)	437.71	3	הנחיות מיוחדות	3	מתקנים הנדסיים	מסחר

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:

הוראות זכויות הבניה וקווי הבנין בהתאם לתכניות המאושרות למעט מה שתכנית זו משנה.

ביעוד מסחרי - תא שטח מס' 2 במרווחים הקדמי והצדדיים תותר בניית ארקדות, פרגולות, קרניזים, ואלמנטים אחרים ובלבד שהשטחים הנ"ל ישמשו למעבר הולכי רגל ולא כל שימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לנייד מתוך 100 מ"ר שטחי שירות המותרים למתקנים טכניים באזור המסומן בהנחיות מיוחדות בשפ"פ עד 75 מ"ר לאזור המסחרי המסומן בהנחיות מיוחדות.

(2) הגובה ימדד ממפלס 0.00 בהתאם לפני הקרקע הטבעית.

(3) בהתאם לתשריט באזור המסומן בהנחיות מיוחדות.

(4) לפי מכ/318: 50% בינוי מקסימאלי בקומה וסה"כ 100% שטחי בניה. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין בכל הקומות יחד. למעט חניון תת-קרקעי, סטווין, מרפסות לא מקורות, מבנה יציאה

לגג, ומקלט תקני. גובה מבנה יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו.

(5) לפי מכ/מק/318 א: בשטחי השירות יכללו: מעברים ציבוריים ברוחב שיעלה על 3.0 מ' ולא יותר בהם שימוש מסחרי. מעברים אלו ישמשו לכלל הציבור, חדרי מכוונות.

(6) במגרש ביעוד מסחר תותר בניית מבנה שמספר הקומות המכסימאלי בו הוא 2 - למעט באזור המסומן בתשריט בקו בנין עילי בו תותר בניית 3 קומות.

(7) קו בנין עילי כמסומן בתשריט.

(8) סה"כ זכויות הבניה למתקנים טכניים באזור המסחרי בסימון הנחיות מיוחדות לא יעלו על 75 מ"ר. זכויות אלה ניתן לנייד מאזור השפ"פ בסימון הנחיות מיוחדות לאזור המסחרי בסימון הנחיות

מיוחדות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>במידה ויש בניה מעל ל- 24 מ' יש לתאם את הבניה מול משרד הבטחון.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. 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>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הוראות למזעור השפעות הבינוי מחוץ לתחום התכנית לכיוון השטח הפתוח ממערב לתכנית והקפדה על דופן ידידותית לטבע.</p> <p>1. תאורה- תכנון נכון של התאורה בדופן המערבית של התכנית כך שתתאים לצרכי המקום אך תתחשב בשטח הפתוח שממערב. כיוון התאורה יהיה לתוך המגרש כך שלא תהיה זליגת אור אל השטח הפתוח. שימוש מינימאלי בתאורה ארכיטקטונית בקיר המערבי של המבנה ובתאורת זרקורים ובכל מקרה לא תזלוג למעלה לשמים ולא לשטח הטבעי הפתוח.</p> <p>2. פחים טמונים - יעשה שימוש בפחים טמונים עם מכסה הנסגר אוטומטית ללא תלות במשתמש באופן של יאפשר פתיחה או הפיכה של הפח ע"י בעלי חיים.</p> <p>3. צמצום מקומות קינון לעופות פולשים ומתפרצים ע"י רישות אלמנטים רוחביים המהווים משטחי נחיתה לעופות כגון: לוחות סולריים, קולטני שמש, מנועי מזגנים וכד'.</p> <p>4. גידור- השטח יגודר בגדר רשת או בנויה ובצמוד אליה ממערב תישתל צמחיה רב שנתית תואמת למינים הקיימים בשטח הפתוח ממערב כגון: אלת המסטיק ואחרים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.5

שמירה על עצים בוגרים

עצים לשימור:

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.6

פסולת בניין

סילוק פסולת עפר ובניה

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:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

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.

6.7

תנאים למתן היתרי איכלוס

הצבת גדר בדופן המערבית שתבוצע בהתאם להנחיות של יועץ הנוף. הגדר תהיה מוקפת בנטיעות של צמחיה מקומית ובתאום עם הרט"ג.




6.8

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת מסמך סביבתי לאישור איגוד ערים, המסמך יתייחס לנושאים הבאים:

א. מניעת מפגעים טרום ביצוע העבודות, במהלך ביצוען ובסיומן (גידור השטח, רעש, אבק, עבודות עפר, זיהום קרקע, מחנות קבלן וכו').

ב. ממשק התכנית עם השטחים הפתוחים סביבה, בהתייחס למסמך בנושא הנחיות לדופן

	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>"ידידותית" לטבע עבור תשתיות ובינוי ובהתאם להוראות בסעיף 6.3 לעיל. 2. היתר הבניה יציג פתרונות בהתאם למסמך הסביבתי. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לשמירה על איכות הסביבה שרון כרמל.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">  תכנון זמין מונה הדפסה 41 </p> <p align="center">  תכנון זמין מונה הדפסה 41 </p> <p align="center">  תכנון זמין מונה הדפסה 41 </p>	<p align="center">תשתיות</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 המרכזית של המועצה 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.</p> <p>ב - מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ג - כיבוי אש</p> <p>דרישות כיבוי אש יהוו תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד - תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה - מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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.</p> <p>ז - מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ז-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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה ... 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.. מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו</p>	<p align="center">6.9</p>



תשתיות	6.9
<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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 עבודות 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 style="text-align: right;">ביטול</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>1. הוראות לגבי דרכים וחניות בתחום התכנית יהיה עפ"י הוראות תכניות מאושרות מכ/318, מכ/מק/318/א ו- 303-0158949.</p> <p>2. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחום התכנית.</p> <p>3. לא יהיו מכפילי חניה וכל סטיה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41