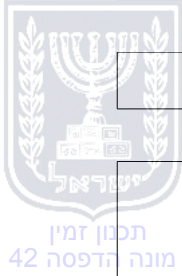


הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0630368

בית שלישי בנחלות מושב דור



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/11/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 29/11/2021

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

התכנית המוצעת במושב דור מטפלת בנחלות ובמשקי העזר במספר נושאים עקרוניים לפיתוח עתידי של הישוב: הגדלת מספר יחידות המגורים במושב בדרך של תוספת יח"ד ב- 42 נחלות וב- 19 מגרשים ביעוד משקי עזר - בדרך של ניצול יעיל של משאב הקרקע.

התכנית קובעת כללים לפיצולי מגרשים כך שיוכלו להיגרע מהנחלות ולהירשם כיחידת רישום עצמאית. במשקי העזר ניתן לחלק את המגרש .

בנחלות מוצע השלמת זכויות לפל"ח מעבר למאושר עד ל- 500 מ"ר עבור שימושים של פנאי ונופש. התכנית מאפשרת שימוש נוסף עד 30 מ"ר במבני המגורים למשרד לבעלי מקצוע חופשיים הגרים בבית. התכנית מוסיפה זכויות למגרשים ציבוריים ומטפלת במימשק בין הרכבת ויעודי קרקע גובלים.

מספר יח"ד במושב דור

לפי תמ"א 35 מספר יח"ד המותר - 300 יח"ד

במושב 42 נחלות, 19 משקי עזר ו-80 מגרשי מגורים.

בכל נחלה מוצע בתכנית זו - 3 יח"ד (במקום 2 המותרות) סה"כ 126 יח"ד (תוספת של 42 יח"ד)

בכל משק עזר מוצע בתכנית זו 2 יח"ד (במקום יח"ד אחת המותרת) סה"כ 38 יח"ד (תוספת של 19 יח"ד)

בכל מגרש מגורים מותר 1 יח"ד סה"כ 80 יח"ד

סה"כ 244 יח"ד (לאחר הוספת יחידה שלישית בנחלה ויחידה שנייה במשקי העזר).



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית שלישי בנחלות מושב דור

מספר התכנית 303-0630368

1.2 שטח התכנית 351.709 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל קואורדינאטה X 192980

קואורדינאטה Y 723680

1.5.2 תיאור מקום נחלות במושב דור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: דור

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

דור	ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11175	מוסדר	חלק	26-28, 30, 32, 34-35, 37, 39, 41-42, 52-63, 68-70, 74-82, 85-90, 92, 94, 98-100, 108, 115, 117-118, 126-159, 161-217, 219-226, 228-231, 233-250	71-72, 102, 106-107, 125

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 23 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 23
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
07/09/1999	5488	4800	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 28 / ה ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 28 / ה
21/10/2010	471	6147	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 28 / כא ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 28 / כא



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב -פרשה	20: 31 14/06/2021	גיל שגיא	13/06/2021	12		מחייב חלקית	מים
לא	נספח ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי	20: 40 14/06/2021	גיל שגיא	13/06/2021	14		מנחה	ניקוז
לא	בחינה פרוגרמטית במושב דור - מסמך מדיניות	08: 46 09/08/2021	רחל שלם	08/08/2021	4		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שימור	05: 26 05/07/2021	ענת אסתרליס שהם	04/07/2021	84		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח ביוב	07: 47 08/01/2020	גיל שגיא	08/01/2020		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	מערכת מים מושב דור	07: 05 21/07/2020	גיל שגיא	15/07/2020		1: 1250	רקע	מים
לא	נספח ניקוז מנחה	05: 43 16/06/2021	גיל שגיא	15/06/2021	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	12: 15 06/06/2018	אלי מילר אבוזגלו	04/06/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 01 21/07/2020	רחל שלם	21/07/2020	1	1: 1250	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
	פרטי			מושב דור להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	דור	דור		04-6399074	04-6290375	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

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	silvia@hcarmel.org.il
פרטי			מושב דור להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	דור	דור		04-6399074	04-6290375	rachel1shalem@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	הפקעה			מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל (1)			04-8136215	04-8136295	silvia@hcarmel.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל המנוהלים ע"י רשות מקרקעי ישראל ושכירות של פרטיים

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 30860.

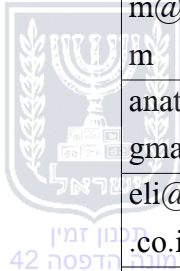
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבונים	(1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
אדריכלית	יועץ	ענת אסתרליס שהם	75013		פרדס חנה-כרכור	ההסתדרות	17 ב			anatesterlis@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102		חיפה	ברנדייס (2)	3	04-8373763	04-8373764	eli@noameng.co.il
מהנדס מים	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570		איל	(3)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל 3084500.

(2) כתובת: משרד נעם ליבנה הנדסה בע"מ רח' ברנדייס 3, חיפה 3445501.

(3) כתובת: קיבוץ אייל, ד.נ. שרון תיכון מיקוד 4584000.



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.

מונח	הגדרת מונח
מגורים לבעלי מקצוע	משקי עזר

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**

פיתוח עתידי ב-42 נחלות וב-19 משקי עזר במושב דור

הכולל: תוספת יחידת מגורים נוספת בנחלות ובמשקי עזר, מתן אפשרות לפיצול מגרשים, הגדרת זכויות למבני משק בנחלות, הגדלת חלקות המגורים ב-5 נחלות ל-2.5 דונם ושינוי בקווי בנין מבני ציבור-תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת חלקת המגורים ב-5 נחלות ל-2.5 דונם (נחלות מס' 10,15,16,17,19).

2. תוספת יחידת מגורים ב-42 נחלות וב-19 משקי עזר בשטח של 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות ומתן הוראות לפיצול מגרשים מנחלות וחלוקה במשקי עזר.

3. הקטנת שטח היחידה הקטנה הצמודה שאינה נספרת מ-60 מ"ר ל-55 מ"ר.

4. שינוי קווי בנין אחורי באזור המגורים בנחלה לכיוון השטח החקלאי ל-0 מ' במקום 5 מ'.

5. קביעת הוראות וזכויות בניה למבנים חקלאיים בנחלות.

6. הקטנת קו בנין ממסילת הברזל ל-19 מ' למגורים בישוב כפרי ו-5 מ' למבני משק בקרקע חקלאית

7. שינוי גבולות מגרש למתקנים הנדסיים בהתאם לבינוי קיים.

8. הגדלת זכויות הבניה וקביעת קווי בנין במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

9. שינוי רוזטה בכביש מס' 7 מ-10 מ' ל-8 מ' לכיוון מערב.

10. קביעת אתרים לשימור והנחיות לשימור



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1, 3, 5, 6, 7A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 19A, 20, 21, 23 - 34, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 54A, 56A, 58, 60A, 62A, 63A, 64A, 65A	מגורים בישוב כפרי
1090A, 298, 296 - 281	משק עזר
400 - 398	מתקנים הנדסיים
304 - 301	מבנים ומוסדות ציבור
7B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B, 17B, 19B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 54B, 56B, 60B, 62B, 63B, 64B, 65B, 66 - 69, 1090B	קרקע חקלאית
112 - 101	שטח ציבורי פתוח
115 - 113	שטח פרטי פתוח
414, 409 - 401	דרך מאושרת
415	דרך מוצעת
413 - 410	דרך משולבת
299, 280 - 201	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
303	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
400	מתקנים הנדסיים	דרך / מסילה לביטול
404, 402, 401	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1, 3, 5, 6, 7A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 19A, 20, 21, 23 - 34, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 54A, 56A, 58, 60A, 62A, 63A, 64A, 65A	מגורים בישוב כפרי	הנחיות מיוחדות
11B, 12B, 14B, 16B	קרקע חקלאית	הנחיות מיוחדות
409	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר ברכב
102	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב
303	מבנים ומוסדות ציבור	להריסה
27, 26	מגורים בישוב כפרי	להריסה
406, 402	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
411	דרך משולבת	מבנה להריסה 2
277	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנה להריסה 2
301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה 2
19A, 1	מגורים בישוב כפרי	מבנה להריסה 2
7B, 13B, 14B, 16B, 19B	קרקע חקלאית	מבנה להריסה 2
114	שטח פרטי פתוח	מבנה להריסה 2
102	שטח ציבורי פתוח	מבנה להריסה 2
403	דרך מאושרת	תחום השפעה
12A, 13A, 14A, 15A, 6	מגורים בישוב כפרי	תחום השפעה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	קרקע חקלאית	7B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 14B, 15B, 16B
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	114

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,614.2	2.73
אזור מבני משק בנחלה	33,930.06	9.65
אזור מגורים א	40,598.2	11.54
אזור מגורים בנחלה	138,298.51	39.32
דרך מאושרת	31,307.19	8.90
דרך משולבת	6,475.07	1.84
מבני ציבור	10,820.46	3.08
מגרש לבעלי מקצוע	16,951.4	4.82
מתקן הנדסי	372.92	0.11
שטח פרטי פתוח	32,056.82	9.12
שטח ציבורי פתוח	31,284.64	8.90
סה"כ	351,709.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,148.61	8.86
דרך מוצעת	116.04	0.03
דרך משולבת	6,475.07	1.84
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41,608.17	11.83
מבנים ומוסדות ציבור	10,820.46	3.08
מגורים בישוב כפרי	140,282.05	39.89
משק עזר	15,941.38	4.53
מתקנים הנדסיים	612.55	0.17
קרקע חקלאית	41,560.71	11.82
שטח פרטי פתוח	32,056.82	9.11
שטח ציבורי פתוח	31,087.55	8.84
סה"כ	351,709.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>מבני מגורים (ניתן להשתמש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו המבנה - עד 30 מ"ר מסך השטחים המותרים) מבני משק, פעילות לא חקלאית עבור : צימרים (מבני קייט) ושימושים של פנאי ונופש כגון : סדנאות, בתי יצירה, סטודיו, גלריות, צהרון ומעון יום. כמו כן ניתן לקיים עבודים חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה משק חקלאי באזור המגורים בנחלה אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים :</p> <p>א. תוגש תכנית בינוי עקרונית לאזור המגורים בנחלה שתראה את מיצוי פוטנציאל המבנים למגורים המבנים לאירוח כפרי ופעילות פל"ח לשימושי פנאי ונופש יחד עם מבני המשק החקלאיים המתוכננים באזור המגורים.</p> <p>ב. יתקבל אישור משרדי החקלאות, ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת.</p> <p>ג. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג.1. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי בתי המגורים וכלפי שימושים לא חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר.</p> <p>ד. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש החקלאי בגודלו, עיצובו, וחומרי הגלם שלו. מפלס פיתוח הקרקע יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם לקרקע הטבעית.</p> <p>ה. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>ו. מבנה חקלאי קיים באזור המגורים בנחלה אשר מבוקש לאשרו או להגדילו, תכנית הבינוי העקרונית בנחלה יידרש להציג את מיצוי בתי המגורים ובמידת האפשר פעילות פל"ח שנשאר לה מקום בנחלה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בבקשה להיתר ובמצורף לתשריט החלוקה במידה ויוגש בהליך פיצול מגרש מנחלה תוצג תכנית בינוי למלוא פוטנציאל הבנייה למגורים שתכלול פרישת הבינוי, המפלסים, השימושים בקרקע, דרכי גישה וחניות.</p> <p>ניתן להצמיד את היחידה השלישית לאחד מבתי המגורים (כדו-משפחתי) וגודלה יוכל להגיע ל- 200 מ"ר עיקרי על קרקעי, במידה והמבנה של היחידה השלישית יוקם בנפרד גודלו לא יעלה על 160 מ"ר עיקרי על קרקעי + 40 מ"ר עיקרי בתת-קרקע ומרחקו מכל מבנה מאושר אחר לא יקטן מ- 6 מ'.</p> <p>גישה למגרש - יש להעדיף גישה אחת מראש הנחלה ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות סה"כ שתי גישות, באישור הועדה המקומית.</p> <p>נגישות לשטח החקלאי - יש להבטיח את נושא הנגישות לשטח החקלאי.</p> <p>קווי בנין - יסומנו קווי הבנין בנחלה ובמידה ותכנית הבינוי מוגשת כמצורף לתשריט חלוקה יש</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	לסמן את קווי הבנין גם במגרשים המפוצלים.
ג	הנחיות מיוחדות
	ביעוד מגורים בישוב כפרי המסומן הנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות בכפוף למפורט בסעיף 6.11
4.2	משק עזר
4.2.1	שימושים
	מבני מגורים (ניתן להשתמש למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו המבנה -עד 30 מ"ר מסך השטחים המותרים) ומבני עזר לשימוש בית המגורים
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	יותרו 2 יח"ד דיור במגרש ביעוד משק עזר, במבנה אחד דו משפחתי או ב- 2 מבנים נפרדים. בבקשה להיתר תוצג תכנית בינוי למלוא פוטנציאל הבנייה למגורים שתכלול פרישת הבינוי, המפלסים, השימושים בקרקע, דרכי גישה וחניות. ניתן להצמיד את היחידה השניה לאחד מבתי המגורים (כדו-משפחתי) וגודלה יוכל להגיע ל-200 מ"ר עיקרי על קרקעי, במידה והמבנה של היחידה השניה יוקם בנפרד גודלו לא יעלה על 160 מ"ר עיקרי על קרקעי + 40 מ"ר עיקרי בתת-קרקע ומרחקו מיח"ד האחרת לא יקטן מ-6 מ'.
ב	חלוקה ו/או רישום
	תותר חלוקת משנה של המגרשים ביעוד משקי עזר ל-2 מגרשים נפרדים. נדרש להראות חיבור לדרך מאושרת, אם בחיבור ממשי או בסימון זיקת מעבר בתשריט החלוקה.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	תחנות שאיבה, ותחנות טרפו. תא שטח 398 ישמש לתחנת טרפו בלבד.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תתאפשר גישה חופשית ברגל ו/או ברכב למתקנים הנדסיים לצורך טיפול ואחזקה.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	חינוך, בריאות, רווחה, קהילה, דת מוסדות שלטון, צרכניה מקלטים ציבוריים וגינון.
4.4.2	הוראות
א	מקלטים
	בתא שטח מס' 302 יותר רק המקלט הקיים.
ב	שימור
	בתא שטח מס' 303 מסומן בית הכנסת הקיים כמבנה לשימור. תנאי להיתר בתא שטח 303 יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות למבנה/ים

<p>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>לשימור וליחס ביניהם לבין הבניה החדשה.</p>	
<p>4.5 קרקע חקלאית</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מיועד לשימוש הדרוש במישרין ליצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של הקרקע או לגידול בעלי חיים. יותרו מבנים כגון: חממות, בתי רשת, מחסנים חקלאיים, בתי אריזה וטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית, אורוות, לא יותרו לולים ורפתות בשטחים החקלאיים של הנחלות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" של תת"ל/65/א' יתאפשר בינוי כל עוד לא יפגעו מטרות התת"ל. תנאי להגשת היתר בניה בתחום זה יהיה בחינת ההשפעה הסביבתית והכללת אמצעי מיגון לפי הצורך.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה לא יינתן היתר בניה למבנה משק חקלאי, אלא אם התקיימו כל התנאים הבאים: א. יתקבל אישור משרדי החקלאות, ואיגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה, בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת. ב. קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת. ג.1. מרחקי ההצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזור המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר. ג. המבנה, כפי שמפורט בבקשה להיתר, מתאים, לדעת הועדה המקומית, לשימוש חקלאי בגודלו, עיצובו, וחומרי הגלם שלו. מפלס פיתוח הקרקע יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככל שניתן בהתאם לקרקע הטבעית. ד. תסומן דרך גישה למבנה, בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית. ה. לנחלות אשר השטח החקלאי שלהן גובל בתחום הרכבת יידרש תאום עם רכבת ישראל לכניסה לשטחים החקלאיים שלא מתחום אזור המגורים בנחלה.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>גינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, קירות וסוללות להגנה אקוסטית וויזואלית וכן מערכות תשתית תת-קרקעית. במגרשים הגובלים בדרך מס' 7, תינתן זכות מעבר לגישת רכב בשצ"פ חיבור אחד לכל מגרש.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה למעט המתקנים המותרים לשימוש. בתחום תא שטח מס' 111, במימשק עם הדרך תותר חדירת הסלילה בהתאם לתכנית המפורטת לביצוע של מעגל התנועה.</p>	<p>א</p>

4.7	שטח פרטי פתוח
4.7.1	שימושים
	גינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, קירות וסוללות להגנה אקוסטית וויזואלית וכן מערכות תשתית תת-קרקעית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה בו כל בניה למעט המתקנים המותרים לשימוש.
ב	הוראות בינוי בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" של תת"ל/65/א' יתאפשר בינוי כל עוד לא יפגעו מטרות התת"ל. תנאי להגשת היתר בניה בתחום זה יהיה בחינת ההשפעה הסביבתית והכללת אמצעי מיגון לפי הצורך.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב ולמעבר תשתיות
4.9.2	הוראות
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, תשתיות, הולכי רגל וגינון.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקנים לשימושים המותרים.
4.11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.11.1	שימושים
	המגרשים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת חכ/28 הינם ביעוד מגורים א' בהם מותרת יח"ד אחת למגרש.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח עפ"י תכנית מאושרת חכ/28



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
							מפל	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות						
5	(10)	4 (9)	4 (8)	1	2	7 (7)	3 (6)	(5)	(4)	150 (3)	655 (2)	(1)		מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	(11)	4	4	1	2	7 (7)	3 (6)	(5)	(4)	150 (3)	655 (2)	(1)		מגורים	מגורים בישוב כפרי	



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(13) 4						מגורים בישוב כפרי		
		(14)	4	4		1							1, 3, 5, 6, 7A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 19A, 20, 21, 23 - 34	פעילות לא חקלאית	
5		(15)	4	4		1	(13) 4						מגורים בישוב כפרי		
													48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 54A, 56A, 58, 60A, 62A, 63A, 64A, 65A	פעילות לא חקלאית	
(17) 0		4	4	4		1	6						מגורים בישוב כפרי		
													1, 3, 5, 6, 7A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 19A, 20, 21, 23 - 34	מבני משק	



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (18) 0	אחורי 4	צידי- שמאלי 4	צידי- ימני 4	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	6						מבני משק	מגורים בישוב כפרי		
(22) 0	(21)	(20)	(20)		1	6				(19)	(1)		מבני משק	קרקע חקלאית	
(22) 0	(21)	(20)	(20)		1	6				(19)	(1)		מבני משק	קרקע חקלאית	
5	5	4	4	1	2	(7) 7	2	(5)	(25)	(24) 100	(23) 400	(1)		מגורים	משק עזר



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	3	5				50	197	מבנה השמל /טרפו	398	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3 (27)	3	3	3	5				50	(26)	תחנת שאיבה	399,400	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	5	5	5	12			30%	150%	(28) 2201		301		מבנים ומוסדות ציבור
5	2 (30)	2	2 (30)	4			20 (29)	%	(28) 290	מקלט ציבורי	302		מבנים ומוסדות ציבור
(31)	(31)	(31)	(31)	12			30%	150%	(28) 3778		303		מבנים ומוסדות ציבור
10	5	5	5	12			30%	150%	(28) 4606		304		מבנים 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הטבלה מתייחסת: לכל אחת מ- 42 הנחלות הכלולות בתכנית - 3 יח"ד בנחלה וסה"כ 126 יח"ד ול-19 משקי עזר בהן 2 יח"ד במגרש סה"כ 38 יח"ד

ב. המרחק בין מבני הקייט יהיה בהתאם לתכנית חכ/28/כא. ישמר מרחק של 6 מ' לפחות בין צימר לצימר ולמבנה אחר בנחלה. תהיה אפשרות להצמיד עד 2 יחידות מבני קייט/צימרים ביחד במבנה אחד.

מבנה קיים המבוקש להפכו למבנה אירוח ואינו עומד במרחקים הנדרשים - יידרש הליך של הקלה.

ג. קווי בנין במגרש שיפוצל מהנחלה - יהיו בהתאם לקווי הבנין שנקבעו לנחלה, להוציא מבנים קיימים בהיתר. כל בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבנין המאושרים, כאשר המרחקים הנדרשים בין המבנים יהיו 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) 200 מ"ר ל-2 יחידות דיור ראשיות + 200 מ"ר ליחידה שלישית בנחלה + יח"ד קטנה שאינה נספרת בשטח של 55 מ"ר וצמודה לאחד ממבני המגורים בנחלה.

(3) שטחי השירות לכל אחת מ- 3 יחידות הדיור הנספרות יהיו 50 מ"ר ליח"ד ולפי החלוקה הבאה: 30 מ"ר לחניה, 8 מ"ר למחסן ו/או למתקנים טכניים וכללי, 12 מ"ר לממ"ד.

(4) 40 מ"ר לבית שלישי בנחלה הנבנה כמבנה נפרד יהיו מתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

(5) ניתן לנייד שטח שירות מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

(6) 3 יחיד גדולות + יחידה קטנה צמודה לאחד המבנים שאינה נספרת.

(7) 7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' שיא גג משופע.

(8) בנחלה 93 תא שטח 26 קו בנין צידי-צפוני יהיה 3 מ' במקום 4 מ'.

(9) בנחלה 93 תא שטח 26 קו בנין צידי-דרומי יהיה 3 מ' במקום 4 מ'.

(10) 0 מ' לשטח חקלאי צמוד לאזור המגורים בנחלה. קו בנין אחורי לנחלות 13,14 יהיה באישור הרכבת. לכל יעוד אחר מלבד לחקלאי יהיה 5 מ'.

(11) 0 מ' לשטח חקלאי צמוד לאזור המגורים בנחלה, ולכל יעוד אחר מלבד לחקלאי יהיה 5 מ'.

(12) השטח הכולל לפעילות לא חקלאית הוא 500 מ"ר מתוכו שטח מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר וסה"כ יותרו עד 6 צימרים בכל נחלה.

(13) 4 מ' לגג שטוח ו- 5.2 מ' לשיא גג משופע.

(14) 0 מ' לשטח חקלאי צמוד לאזור המגורים בנחלה. למעט נחלות מזרחיות שבהן סומן קו הבנין ממסילת הברזל. לכל יעוד אחר מלבד לחקלאי יהיה 5 מ'.

(15) 0 מ' לשטח חקלאי צמוד לאזור המגורים בנחלה. 5 מ' לכל יעוד אחר מלבד לחקלאי.

(16) שטח המבנים לטיפול בתוצרת חקלאית לא יעלה על 20% תכסית. השטח לחממות ובתי צמיחה לא יעלה על 40% תכסית. לא יותרו מבנים לגידול בעלי חיים באזור המגורים בנחלה.

(17) 0 מ' לכיוון אזור המגורים בנחלה, תוך כדי שמירה על מרחקים נדרשים ממבני מגורים לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות ולפחות 6 מ' מכל מבנה באזור המגורים בנחלה, בנחלות המזרחיות בהתייחס לקו הבנין מהרכבת.

(18) 0 מ' לכיוון אזור המגורים בנחלה, תוך כדי שמירה על מרחקים נדרשים ממבני מגורים לפי טבלת ההצבה של משרד החקלאות ולפחות 6 מ' מכל מבנה באזור המגורים בנחלה.

(19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטח המבנים לגידול בעלי חיים לא יעלה על 100 מ"ר ושטח המבנים לטיפול בתוצרת חקלאית לא יעלה על 50% תכסית. לחממות ובתי צמיחה מותרת תכסית עד 70%.

(20) 2 מ' לכיוון שטח חקלאי, שצ"פ, שפ"פ, 4 מ' לשטח מגורים ולדרך בהתאם לרוזטה.

(21) 4 מ' למגורים, לדרך בהתאם לרוזטה ו-2 מ' לחקלאי, לשפ"פ או יעוד אחר שאינו מגורים או דרך. לכיון מסילת הברזל גבול מגבלות הבניה או/ו מרחק של 3 מ' מקיר אקוסטי מתוכנן.

(22) לכיוון המגורים בנחלה.

(23) 200 מ"ר לכל אחת מ-2 יחידות דיור. יחיד השניה במידה ותיבנה בצמוד (דו-משפחתי) תוכל להשתמש ב- 200 מ"ר עיקרי מעל לקרקע. במידה ותיבנה בנפרד תורחק 6 מ' לפחות מבית המגורים הראשון ושטחה העיקרי מעל לקרקע לא יעלה מעל 160 מ"ר + 40 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע.

(24) 50 מ"ר שטחי שירות לכל אחת מ- 2 יחידות הדיור ולפי החלוקה הבאה: 30 מ"ר לחניה, 8 מ"ר למחסן ו/או למתקנים טכניים וכללי, 12 מ"ר לממ"ד.

(25) 40 מ"ר לבית שני במגרש הנבנה כמבנה נפרד יהיו מתחת למפלס הכניסה.

(26) גודל מגרש כללי: תא שטח 400 הוא 315.6 מ"ר, גודל תא שטח 399 הוא 99.9 מ"ר.

(27) קדמי לדרך מאושרת או מוצעת, ובהתאם למתקן הקיים בתא שטח 400.

(28) גודל חלקה רשומה.

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עבור מקלט קיים.

(30) ובהתאם למקלט קיים בלבד.








(31) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 42

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 40203/0 "נחשולים" {2} "י"פ 5911: עמ"מ 2147 מיום 02/02/2009; 4336/0 "דור אתר תת-ימי" י"פ : 3949 עמ"מ 994 מיום : 28/11/1991 ; לא פורסם 54077/0 הינו/נכס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדן 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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן 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 שבדן, 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>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם למסמך המדיניות ובהתאם לתקן חניה תקף. חניות מקורות לא יחרגו למרווח הצידי. ניתן להתקין את החניות הנדרשות כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העיקרי.</p>
6.3	ביוב
	<p>בפרשה הטכנית נספח מנחה לתכנית זו, רשימת המלצות לביצוע שידרוג מערכת הביוב הישובית בדור</p> <p>1. ביצוע פעולות למניעת כניסת נגר עילי למאספי הביוב.</p> <p>2. החלפת הקו הקיים לקו בקוטר 250 מ"מ לאורך 120 מ' - מאפשר לקו לקלוט תרומת נגר עילי מהקווים המחוברים אליו.</p> <p>3. הקמת נפח איגום לחירום 30 מ"ק.</p> <p>4. החלפת המשאבות בתחנה הראשית ל-2 משאבות בספיקה של 50 מק"ש כל אחת.</p> <p>5. הנחת קו סניקה בקוטר 200 מ"מ ובאורך 1200 מ' מקביל לקו הסניקה הקיים המאסף את תרומת הביוב של נחשולים ודור - ע"פ תכנית שהוכנה ואושרה ברשות המים, "חיבור ביוב נחשולים ודור למט"ש חוף הכרמל דרומי", הומלץ בשלב ב' של תכנית זו להניח קו מקביל לקו הסניקה הקיים עד לחיבור לקו קיים לשפכי פרדיס.</p> <p>6. העברת מיקום תחנת הסניקה המערבית למיקומה בהתאם לתב"ע חכ/28 י"ג מאושרת מצפון תכנון זמין מונה הדפסה 42</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p>

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
	<p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
	<p>בעת הוצאת היתרי בניה יבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.</p>	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
	<p>מבלי לגרוע מהאמור בכל דין, בשלב היתר הבניה תידרש היוועצות עם פקיד היערות במידה וקיימים בתחום הבקשה עצים בוגרים.</p>	
	<p>פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים 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. עבודות שאינן טעונות היתר 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>6.7</p>

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 - מרחב מוגן / מקלט

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

ה - 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 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'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.



<p>תשתיות</p> <p>6.8</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>מיגון אקוסטי</p> <p>6.9</p> <p>במגרשים המזרחיים לאורך מסילת הברזל יידרש להתייחס בתכנון בתי המגורים למיגון רעידות ולביצוע מיגון אקוסטי גם במסגרת תכנון בית המגורים בנוסף למיגון האקוסטי הקיים לאורך מסילת הברזל או למיגון האקוסטי ולמיגון הקרינה שתבצע הרכבת במסגרת תת"ל 65 תכנית בהכנה להכפלת מסילת החוף. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בנחלות המזרחיות יהיה בחינת סוג המיגון האקוסטי ומיגון רעידות, בתאום עם רכבת ישראל ולאחר קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>6.10</p> <p>1. תכנית בינוי ופיתוח לחלקת המגורים תידרש כחלק מהבקשה להיתר לתוספת יחידה שלישית בנחלה או לפעילות לא חקלאית. התכנית תציג את מלוא פוטנציאל הבניה למגורים, פרישת הבינוי, המפלסים, השימושים בקרקע, דרכי גישה וחניות. התכנית גם תציג מבנים להריסה מבנים שלא ניתן לאשרם ותנאי טופס 4 יהיה הריסתם בפועל. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה תהיה התייחסות מהנדס הביסוס לספקטרום התגובה בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתרים שבהם צפי להגברת תאוצות הקרקע בגין חתכי קרקע רכים מ"סלעי" (B) והחמרת סיווגם בעקבות תנאים ל"הגברת תשתית חריגה". 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי בתחום מגבלות תת"ל / 18 בתאי שטח B11-B15 יהיה היועצות עם רכבת ישראל וקבלת חו"ד הממונה על הקרינה הבלתי מייננת כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל. 4. תנאי להיתר ראשון ליח"ד שהוספה בתכנית זו כיחידה שלישית בנחלה/יחידה שניה במשקי העזר יהיה תאום מול מתכנן תכנית האב לביוב של חוף הכרמל לענין התאמת מערכת הביוב הציבורית כנדרש בתכנית האב לביוב של המועצה</p>	
<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p> <p>6.11</p> <p>ניתן לפצל מגרש/מגרשים למגורים מתוך חלקת המגורים בנחלה "מגורים בישוב כפרי" במסגרת תשריט חלוקה באישור ועדה מקומית. ובמקביל יש לאשר תכנית בינוי בנחלה כולל הבטחת דרכי גישה למגרש/ים המפוצלים ולשטח החקלאי. להפרדת מגרש מחלקת המגורים בנחלה יש לפעול כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המגרש המפוצל מהנחלה יהיה בתחום המגורים המסומן בהנחיות מיוחדות. 2. זכויות הבניה ויח"ד יגרעו מהזכויות המותרות בנחלה. 3. תותר יחידת דיור אחת בלבד במגרש המתפצל. 4. גודל המגרש/מגרשים אשר יפוצל מהנחלה לא יעלה על 500 מ"ר, במידה ומוצע לפיצול מגרש מבונה ניתן להציע שטח גדול יותר בהתאמה למבנה הקיים. 5. ככל שניתן, יש לשמור על מרחק של 6 מ' בין מבנים בנחלה ומבנה במגרש שהוחלט לפצל. 6. גודל יחידת דיור לפיצול תהיה לפחות 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות. 7. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה במידה ואין בתחום חלקת המגורים בנחלה בית מגורים נוסף. 	



<p>הסדרת שטח/ מקרקעין</p>	<p>6.11</p>
<p>8. הבטחת קיומה של דרך גישה או זיקת הנאה למגרש המתפצל אשר תירשם לטובת המגרש שאין לו גישה ישירה לדרך. 9. הבטחת דרך גישה לשטח החקלאי של הנחלה. 10. הגבלת השימושים במגרש המתפצל למגורים בלבד (לא יותרו במגרש זה שימושי פל"ח/חקלאות). 11. מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית ככל שיידרש. הנחיות לתשריט החלוקה : א. תשריט החלוקה יקבע את מיקומו וגודלו המדויק של המגרש המתפצל. ב. במידה ונדרשת זיקת מעבר למגרש המפוצל היא תסומן בתשריט החלוקה. ג. לתשריט החלוקה תצורף תכנית בינוי כאמור בסעיף 4.1 (א)</p>	
<p>6.12</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	<p>6.13</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תחום ההשפעה המסומן בתשריט כולל את גבול מגבלות בניה ופיתוח מתכנית תת"ל 65א' וגבול ההשפעה של תכנית תת"ל 18.</p>	<p>6.14</p>
<p>שימור</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור ב. למרות האמור בסעיף א' לעיל, הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור, ובהתאם למופיע בתיק התעוד. ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור ובסביבתו הקרובה. ד. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד לעת הגשת בקשה להיתר. תיק התעוד יאושר ע"י ועדת השימור המקומית. ה. לא תותר תוספת בניה על גבי מבנה לשימור. ו. הוועדה המקומית רשאית, בכפוף לקבלת המלצת ועדת השימור להתיר שינויים הנחוצים להמשך תיפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגעים בערכי השימור. ז. התקנת מתקנים טכניים במבנה לשימור ובסביבתו הקרובה תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. ח. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.</p>	<p>6.15</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנחלות בהן מבנים המסומנים להריסה - יהיה הריסת המבנים</p>	<p>6.16</p>

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42



תכנון זמין
מונה הדפסה 42