

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1085349

שינוי קו בנין במגרשי הרחבה - עין כרמל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ עין כרמל מתכנן מימוש וביצוע של מגרשי הרחבה. במקום מתוכננת בניה מרוכזת של בתי המגורים. חלקו המערבי של השטח גובל במטע אבוקדו ואף בחלק נכנס לתוכו. לקראת התחלת הבניה הקיבוץ יעתיק את עצי האבוקדו וישאיר רצועה ריקה בצמוד למגרשים המיועדים לבניה. התכנית מציעה הקטנת קו הבנין האחורי ב- 8 מגרשים מ- 4 מ' ל- 3 מ', כדי לאפשר תכנון נוח וגמיש יותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בנין במגרשי הרחבה - עין כרמל

מספר התכנית 303-1085349

1.2 שטח התכנית 6.450 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 62א (א) (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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

195440 קואורדינאטה X

731537 קואורדינאטה Y

קבוצת מגרשים בהרחבה המערבית של הקיבוץ

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: עין כרמל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11773	מוסדר	חלק		4

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	שטחים מוגנים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
13/03/2007		1976	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/17/ו ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/17/ו
09/09/2009		5641	5995	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/מק/17/ ו/א ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/מק/17/ו/א



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	מצב מאושר	06: 15 21/06/2022	רחל שלם	21/06/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	(1)		קיבוץ עין כרמל	עין כרמל			04-9844211		kehila@ein-carmel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 3086000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין כרמל	עין כרמל		(1)	04-9844211		kehila@ein-carmel.co.il

(1) כתובת: קיבוץ עין כרמל ד.ג. חוף הכרמל מיקוד 3086000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שאדי חאג'י	1119		חיפה	טשרניחובס קי	35	04-8704343	04-8529988	sh0528272706@gmail.com

(1) כתובת: מושב הבוניים ד.ג. חוף הכרמל 3084500.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שינוי קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין אחורי במגרשים מ- 4 מ' ל- 3 מ' על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

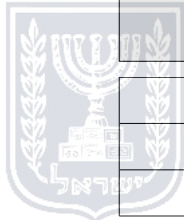


תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1065 - 1058
דרך משולבת	2018



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	842.5	13.06
מגורים א'	5,607.93	86.94
סה"כ	6,450.43	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	842.5	13.06
מגורים א'	5,607.93	86.94
סה"כ	6,450.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים מיועד לבניית מבני מגורים בצפיפות עד 3 יח"ד לדונם, דרכים פנימיות, שבילים ושטחים פתוחים המיועדים לטובת הציבור.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים</p> <p>1. חומרי גמר : המבנים יחופו בטיח - שליכט צבעוני בגוונים פסטליים אפור/תכלת/חום/קרם/לבן.</p> <p>בתים דו משפחתיים יצבעו בגוונים תואמים ע"פ אישור מהנדס הועדה המקומית. יותר חיפוי דקורטיבי באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>על חומרי המר (לרבות צבע הגג וגוון/ני המבנה) להשתלב בבניה הקיימת הגובלת.</p> <p>2. גגות : בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות.</p> <p>גגות משופעים יחופו ברעפים בגווני טרקוטה/או אפור.</p> <p>התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	<p>גודלי המגרשים יהיו 700 מ"ר ויותר להקים בית דו- משפחתי .</p> <p>לפני הוצאת היתר בניה תאושר תכנית בינוי ועל פיה תתוכנן הבניה במגרשים.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, חניות, מדרכות, תשתיות תת- קרקעיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
5 (5)	3	3	3	1 (4)	2	8.5 (3)	45	70 (2)	340 (1)	700	1058 - 1065	מגורים	מגורים א'

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:

זכויות הבניה מתייחסות לכל תא שטח המיועד לבית דו משפחתי 2- יח"ד, סה"כ בתכנית 8 תאי שטח בהם 16 יח"ד.

קווי הבנין בהתאם למסומן בתשריט

יותר לבנות חדר יציאה לגג, בתנאי שגג הבית שטוח ושתקרתו מקבילה למהלך המדרגות. גודל החדר לא יעלה על 23 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.3 מ'. חדר היציאה לגג ייחשב כתוספת למנין השטחים והקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 170 מ"ר שטח עיקרי לכל אחת מ-2 יח"ד.

(2) 35 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד עבור ממו"ד, מחסן ביתי, חניה מקורה וכללי.

(3) גובה הבנין יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד מנקודת 0.00 בתכנית הבינוי. גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ'. בגג שטוח גובה המעקה על הגג יהיה עד 1.2 מ' מרצפת התקרה שמתחת.

(4) מותר לבנות מרתפים ושטחים יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם. לא יותקנו במרתף מערכות מים וביוב אלא אם תותקן מערכת סניקה בין המרתף לביוב. גובה קומת המרתף לא תעלה על 2.5 מ'.

(5) 5 מ' או 4 מ' על פי הרוזטה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה תקף בעת הוצאת היתר הבניה . מותר להקים את החניה המקורה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יכולים להיות בחזית המגרש, מותר להקים מבנה חניה בקרוי קל ללא קירות בקו בנין צדי אפס (0) או בקו בנין קדמי של 1 מ' ובתנאי שניקוז המים מהגג לא יהיה לכיוון השכן. חניה בקרוי קל או חניה כחלק ממבנה המגורים תחשב כ"שטחי שירות".</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית. לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית או לקיבוץ על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>השטחים המיועדים לפיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים אלו יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי. 2. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
<p>6.4 פסולת בניין</p>	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. 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). 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. 4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 5. חציבה ומילוי 5.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 5.2. בהעדר איזון -

פסולת בניין

6.4

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
 6. עבודות שאינן טעונות היתר
 6.1. נוהל כאמור בסעיפים (1-3 לעיל) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ. שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



תכנון זמין

הדפסה 6

תשתיות

6.5

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
 א. ביוב
 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב הישובית המחוברת לפיתרון קצה.
 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הישובית.
 ב. מים
 אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות
 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.
 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 קווי 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.
 במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל/מחלק חשמל היסטורי יישובי 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.
 2. 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..... 3מ'



תכנון זמין

מונה הדפסה 6



תכנון זמין

מונה הדפסה 6



תשתיות	6.5
<p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה...5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד3מ'</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>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>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות ומשרד החקלאות למגבלות מרחקי השקיה מאזורי המגורים בהתאם לסוג ההשקיה וטיב הקולחין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן מוערך למימוש התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה