

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1236587

מעגן מיכאל-מתחם תיירות- שינוי מתכנית חכ/9/י



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חוף הכרמל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005317996/310>

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ מעגן מיכאל מבקש להסדיר 9 מבנים הכוללים 72 יחידות אירוח במגרש 701 בייעוד תיירות מתכנית חכ/9/י, מבנים אשר הוקמו ללא היתר לפני אישור תכנית חכ/9/י. תכנית זו באה לשנות מרווח קידמי ומרווח בין מבנים לצורך הסדרת המבנים בהיתר לשימוש חורג מייעוד תיירות לייעוד מגורים למשך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מעגן מיכאל-מתחם תיירות-שינוי מתכנית חכ/9/י

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

303-1236587

מספר התכנית

15.509 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

192133 קואורדינאטה X

717376 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בחלק הדרום-מערבי של הקיבוץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעגן מיכאל

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעגן מיכאל			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10971	מוסדר	חלק		17
10972	מוסדר	חלק		9

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>חכ/9/י</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות חכ/9/י ממשיכות לחול	6052	1600		21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמוס וכמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמוס וכמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 39 09/07/2023	עמוס וכמן	09/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	אילן ממון		קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל				housing@mm.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אילן ממון		קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	מעגן מיכאל				housing@mmm.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמוס וכמן		וכמן אדריכלים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-9840493		wachman@wachman.co.il
	מודד	בני שפירא	583	בנימין שפירא- מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8725530	bshapira@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הסדרת מבנים במתחם התיירות ע"י הקטנת קו בניין קידמי ומרווח בין מבנים בהתאם למצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו בניין מ-5 מ' ל-1.8 מ' בחלק הצפוני של התכנית לטובת הסדרת מבנים קיימים, לפי סעיף 62א.א(4).

2. הקטנת מרווח בין מבנים מ-10 מ' ל-4.5 מ', לפי סעיף 62א.א(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	701



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נופש ותיירות כפרית	15,509	100
סה"כ	15,509	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תיירות	15,509.9	100
סה"כ	15,509.9	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	עפ"י חכ/9/ י - מגרש 701 - מיועד לכפר נופש ופעילויות נילוות כגון : מסעדה, מתקני ספורט ותרבות, מרכז הדרכה, אזור מנוחה ומשחק, שירותים נילוויים וחנייה. לא תתאפשר הקמת בריכת שחייה במגרש. מגרש זה יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
1.8	5	5	5	2	200	10 (3)	35 (2)	1000 (1)	701	תיירות	תיירות

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

הוראות טבלה 5:

א. מרחק מינימלי בין מבנים - 4.5 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: גודל יחידת נופש לא יעלה על 40 מ"ר.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 10% משטח למטרות עיקריות.






תכנון זמין
מונה הדפסה 11

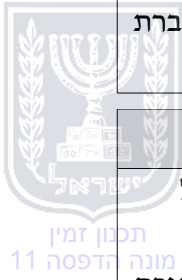


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים בהליך הרישוי</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>1. הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תאושר ע"י משרד התיירות ויצורף לה נספח נופי, ערוך ע"י אדריכל נוף. 2. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שתכלול את הבניינים הקיימים, העמדת הבניינים החדשים, דרכי שיה ודרכים פנימיות, הסדרי החניה, פיתוח גנני, העמדת מתקני פסולת ושילוט.</p>
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. במתחם התיירות תקבע תכנית פנויה מכל בינוי עילי ותחתי של 40%, לצורך החדרת נגר עילי. 2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מי נגר עילי יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לתעלות ניקוז אזוריות. 5. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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. 6. בתכנון דרכים, שבילים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>אספקת חשמל: על ידי חברת חשמל ו/או חב' חשמל "הרשת" (ספק מקומי של קיבוץ מעגן מיכאל). אספקת חשמל תהיה ברשת מתח נמוך. החיבורים לבתים יהיו בתאום עם חברת החשמל ו/או חברת "הרשת". תותר הקמת חדרי שנאים (טרפו) בתחום התכנית, בתיאום עם חברת החשמל ו/או חברת "הרשת". איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל: א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 3.0 מ' בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג - 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מ' - מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.0 מ' - מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת - 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p>

6.3	חשמל
<p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל ו/או חברת "הרשת".</p>	



6.4	עתיקות
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 2. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי החוק. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתחייבות על פי החוק. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.5	תשתיות
<p>1. תשתיות מים: אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית חוף הכרמל או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות ומחלקת המים והביוב במועצה האזורית. 2. בתחום איזור מגן א' של קידוחי מי שתיה, לא יאושר כל בינוי ולא יאושרו קווי ביוב. 3. תשתיות ביוב: 3.1 חיבור מערכת הביוב של הישוב חמתקן הטיפול בשפכים האזורי מעין צבי באמצעות תחנת שאיבה וקו סניקה "8 חדש עד למערכת הביוב האזורית (חיבור עם קו לחץ גרביטציוני קיים). 3.2 ביטול מתקן הטיפול האקסטנסיבי בשפכים הקיים. 3.3 שינוי ו/או תוספת לרבות שדרוג מערכת הביוב יעשה על פי ובכפוף לתכנית אב לביוב של מועצה אזורית חוף הכרמל, אשר תהיה בתוקף במועד הבקשה לשינוי ו/או שדרוג מערכת הביוב. 4. תשתיות ניקוז: הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית. 5. אנרגיה חלופית: תותר הקמת תאים פוטו-וולטאים על גגות כל המבנים בתחום תכנית זו.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי
