

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0896092

גישה לחוף הים - מעגן מיכאל



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 :

04/11/2024

לאשר את התוכנית

24/12/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005092058/310>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסדירה דרך לחניון שהסדיר קיבוץ מעגן מיכאל בשטחיו לבאי חוף הים. הדרך המוצעת עוברת בשטחים חקלאיים (בריכות דגים) ובחלקה בדרכים סטטוטוריות. במסגרת תוכנית זו תהיה דרך מוסדרת העוברת באזור תעסוקה משותף אזורי מתוכנן תב"ע ש/1479/חכ/100 במזרח, תת"ל 25 /15(הפרדה מפלסית) ובתב"ע נופש ותיירות חכ/268.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית גישה לחוף הים - מעגן מיכאל

ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0896092

1.2 שטח התכנית 38.772 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	193223
קואורדינאטה Y	720349

1.5.2 תיאור מקום

מערבית ולאורך כביש 2 בצמוד לבריכות הדייג של מעין צבי ומעגן מיכאל, דרומית לגשר מעבר מעל כביש 2 לכיוון פארק הדייג מעין צבי.

בין גשר מעיין צבי מעל כביש 2 במערב ועד חיבור לאזור תעסוקה משותף אזורי מתוכנן לפי תב"ע ש/1479/חכ/100 במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

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
10952	מוסדר	חלק		47-49, 59
10956	מוסדר	חלק		31, 33
10970	מוסדר	חלק		5
11300	מוסדר	חלק		47, 53, 67

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



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>	אישור ע"פ תמ"א	פרקים תחבורה (ולק"ו) וחופים (ולחוי"ף)	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35</u>	אישור ע"פ תמ"א	(ולקחש"פ)	5474	1030		27/12/2005
<u>תתל/31</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/31. הוראות תכנית תתל/31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488		13/12/2016
<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/מק/268/ב</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/מק/268 ב ממשיכות לחול.	5071			05/05/2002
<u>חכ/9/י</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/9/י ממשיכות לחול.	6052	1600		21/01/2010
<u>משח/7</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משח/7 ממשיכות לחול.	3221	2852		21/07/1985
<u>353-0201525</u>	החלפה	תכנית 353-0201525 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 353-0201525 ממשיכות לחול.	7879	9836		16/07/2018

הערה לטבלה:

תת"ל 65/א כפיפות תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 31 הוראות תת"ל 31 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל גרונר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גל גרונר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תנוחה גליון 1 מתוך 3	15: 37 17/03/2024	גל גרונר	17/03/2024	1	1: 1000	רקע	תנוחה
לא	תנוחה גליון 2 מתוך 3	15: 37 17/03/2024	גל גרונר	17/03/2024	1	1: 1000	רקע	תנוחה
לא	תנוחה גליון 3 מתוך 3	15: 38 17/03/2024	גל גרונר	17/03/2024	1	1: 1000	רקע	תנוחה
לא	מצב מאושר	09: 50 18/03/2024	גל גרונר	17/03/2024	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	גבול התכנית ע"ר תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	15: 32 17/03/2024	גל גרונר	17/03/2024		1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח עצים בוגרים גליון 1 מתוך 2	09: 51 18/03/2024	אור-לי שפירא רוטמן	17/03/2024	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים גליון 2 מתוך 2	14: 53 18/03/2024	אור-לי שפירא רוטמן	17/03/2024	1	1: 1000	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת סקר עצים בוגרים	10: 50 20/03/2024	אור-לי שפירא רוטמן	20/03/2024	2		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח סקר עצים בוגרים	10: 51 20/03/2024	אור-לי שפירא רוטמן	20/03/2024	7		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח נופי סביבתי בהתאם לתמ"א 35	16: 45 21/08/2022	אלדד שרוני	01/08/2022	96		רקע	סביבה ונוף

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		04-8136290	04-8136295	
	פרטי	(1)		קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל			04-6394500	04-6394510	
	פרטי			קיבוץ מעין צבי	מעין צבי	מעין צבי		04-6395122	04-6391018	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעגן מיכאל.

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		04-8136290	04-8136295	gal@grdel.co.il
פרטי			קיבוץ מעגן מיכאל	מעגן מיכאל	(1)		04-6394500	04-6394510	gal@grdel.co.il
פרטי			קיבוץ מעין צבי	מעין צבי	מעין צבי		04-6395122	04-6391018	gal@grdel.co.il

(1) כתובת: מעגן מיכאל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזומה (1)	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co .il
מודד מוסמך	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה	טירת כרמל	הסדנא (2)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אור-לי שפירא רוטמן		אור-לי שפירא רוטמן תכנון מרחבים	חיבת ציון	המגשימים) (3	19			rotemnof@g mail.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית	נתניה	האומנות (4)	9	09-8854291	09-8854576	esharony@es harony.co.il

(1) כתובת : יוזמה 2 טירת כרמל.

(2) כתובת : הסדנא 3 טירת כרמל.

(3) כתובת : המגשימים 19 חיבת ציון.

(4) כתובת : האומנות 9 נתניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 דרך לציבור המגיע לחוף הים באזור בריכות הדיג מעגן מיכאל ומעין צבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח חקלאי לדרך

2. קביעת הוראות לביטול דרך מאושרת ושינוי יעוד הקרקע לשטח חקלאי.

3. הרחבת דרך מאושרת מ 7 מטר ל-10.5 מטר בין גשר מעיין צבי מעל כביש 2 במערב ועד חיבור לאזור תעסוקה משותף אזורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

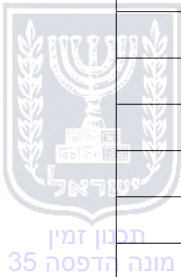
יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	104, 107 - 114, 122, 123
דרך מאושרת	303, 305 - 308
דרך מוצעת	203 - 206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	104, 107, 109 - 113
זכות מעבר למעבר ברכב	קרקע חקלאית	108 - 112, 122, 123
תחום הסביבה החופית	קרקע חקלאית	112, 113, 123

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,592	19.58
חניה	4,144	10.69
נחל/תעלה/מאגר מים	538	1.39
קרקע חקלאית	25,411	65.54
קרקע חקלאית שמור	926	2.39
שביל	80	0.21
שטח ציבורי פתוח	81	0.21
סה"כ	38,772	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	503.7	1.30
דרך מוצעת	9,106.61	23.49
קרקע חקלאית	29,161.57	75.21
סה"כ	38,771.88	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	עיבוד חקלאי ומבנים לחקלאות ולצרכי ביטחון בלבד.
4.1.2	הוראות
א	זרכים סימון מהתשריט : דרך /מסילה לביטול בתשריט ישנו סימון דרך/מסילה לביטול ע"ר יעוד קרקע חקלאית.
ב	זכות מעבר סימון מהתשריט : זכות מעבר למעבר ברכב א. השטח המסומן כזיקת הנאה ישמש לצורך גישה למגרש החניה המשרת את באי חוף הים. ב. בשטח זה לא יבוצעו שינויים המיועדים לפיתוח הדרך כדוגמת הרחבת הדרך, סלילה ו/או חיפוי קשיח מכל סוג, תוספת מתקני דרך, תאורה וכד'. ג. יתאפשרו עבודות ושינויים המיועדים למטרות שיפורים סביבתיים ונופיים כדוגמת שיפור הקישוריות האקולוגית וההידרולוגית בין רכס הכורכר לשמורת ביצת נחל דליה, בתיאום עם רשות הטבע והגנים. ד. כל שינוי מהאמור בסעיפים א ו-ב לעיל יהווה סטיה ניכרת מתכנית זו. ה. בתחום זיקת הנאה לציבור לא יתאפשר מעבר תשתיות ביוב. ו. בזיקת הנאה למעבר רכב שבתחום מגבלות בניה ופיתוח לפי תת"ל/31 תותר העברת תשתיות.
ג	פיתוח ונוף לאורך הדרך הצמודה לכביש 2 יטפחו גידול שיחים נמוכים כדי למנוע הסתרת הנוף מכיוון הכביש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תותר העברת תשתיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב ועורקי ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום זה, למעט עבודות הקשורות בדרך ובמתקניה ומעבר תשתיות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כהגדרה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 תותר העברת תשתיות לרבות קווי חשמל, מים, ביוב ועורקי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בתחום זה, למעט עבודות הקשורות בדרך ובמתקניה ומעבר תשתיות.

דרך מוצעת	4.3
תנאי להקמה העבודות בתחום תתל//65א יבוצעו בכפוף לתאום עם רכבת ישראל.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1445/0 "שריש, תל' י"פ : 1091 עמ" 1403 מיום : 18/05/1964 ; 25866/0 "עבדן, תל (צפון-מערב)" י"פ : 4786 עמ" 4834 מיום : 19/07/1999 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום שטח התכנית המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. 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>ד. 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>ה. 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>
6.2	ניהול מי נגר	<p>הפיתוח יאפשר שימור מי הנגר העילי.</p> <p>תכנון הדרכים יהיו ממשטחים סופגי מים וחדירים לחילחול ישיר, עודפי המים ינוקזו לבריכות דגים קיימות וסביב ו/או תעלות הניקוז שלהן. באם תבוצע דרך סלולה יש לוודא שניקוז לא יהיה לכיוון קידוחים.</p>
6.3	הפקעות לצרכי ציבור	<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 ככל שלא תוחכר 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>
6.4	שמירה על עצים בוגרים	<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה ; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנמ 1:1,000) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. מרחק 3 מטר מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה/לפני תחילת בעבודה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. לפני תחילת עבודה באתר בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך</p>





<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש לאגרונום התכנית.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת תחילת ביצוע העבודה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת תחילת ביצוע העבודה/הגשת בקשה להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנמ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים עי אגרונום התכנית.</p> <p>ב. יוזם הבקשה יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום התכנית. תנאי לפתיחת הכביש לתנועה יהיה הגשת דוח של האגרונום התכנית שפיקח על העתקת העצים.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת תחילת ביצוע העבודה/הגשת בקשה להיתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף היתר כריתה מאושר על ידי פקיד יערות שהוגש לו הסקר לאישורו כדין.</p> <p>ב. לבקשה להיתר כריתה יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית.</p>	
<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום מגבלות בניה ופיתוח לפי תת"ל/31 הינו תיאום מול חברת נתיבי ישראל.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מאישור התכנית