

11.5 99

3-3635

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/ 28 ה'

שינוי גבולות מגרשים והרחבת מושב דור

הוראות התכנית

אפריל 1999

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/28 ה' - שינויי גבולות מגרשים והרחבת מושב דור" - והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית משי"ח 2 - תכנית לצרכי רישום במושב דור, ולתכנית מס' חכ/3 - תכנית מתאר חוף דור (מופקדת). בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית חכ/3 ולמשי"ח 2, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש רשום 11175

חלקות 14, 100-16, 112-103.

ח"ח: 13, 15, 101, 102.

(חלקי גושים ישנים: 10940, 10941, 10944, 10954, 10953, 10966).

מגרשים עפ"י משי"ח 2:

1, 3, 5-7, 9-21, 23-34, 37-55, 58, 60-66, 80-82, 84-85, 87-88, 93-94, 96, 98, 101-104, 106-112, 124-127, 129, 130-138, 154-155, חלק ממס' 117).

4. שטח התכנית: 524.73 דונם.

5. בעל הקרקע: מדינת ישראל.

6. יוזם ומגיש התכנית: ועד מושב דור.

7. עורך התכנית: אדרי' אלה מאור, אינטרנציונל 18 חיפה, טל' 04-8327076, פקס: 04-8231191 - 04

8. באור סמני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
מגרש מגורים לבעלי מקצוע - ומספרו	שטח צבוע צהוב מותחם בירוק - בתוכו מס' בעל ארבע ספרות
אזור מגורים בנחלה	שטח צבוע צהוב
אזור קייט ונופש	שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום
אזור מבני משק בנחלה	שטח צבוע פסים ירוקים כהים

שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מוקף בירוק
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח חקלאי מוכרז	שטח צבוע פסים ירוקים בהירים
דרך משולבת	שטח צבוע אדום וירוק לסרוגין
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
חניה ציבורית	שטח צבוע פסים אדומים דקים מוצלבים
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	שטח צבוע פסים אדומים דקים אלכסוניים
מבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף חום
מבנה להריסה	קו צהוב מקווקו
תעשיה	שטח צבוע סגול
מסילת ברזל	שטח צבוע פסים אפורים אלכסוניים
גבול תכנית סמוכה	קו כחול עבה מקווקו
מתקנים הנדסיים	שטח צהוב ומעליו פסים סגולים דקים מוצלבים
גבול גוש	קו שחור עליו משולשים שחורים
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מקווקו
מס' חלקה לביטול	מס' ירוק מוקף קו ירוק מקווקו
גבול ומס' חלקה קיימים	קו שחור ומספר ירוק מוקף עיגול שחור
גבול ומס' מגרש חדש	קו שחור רציף ומס' שחור
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של העיגול בדרך
קו בנין	מספר ברבע הצידי של העיגול בדרך
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך

9. מטרת התכנית:

- א. תוספת 79 מגרשים למגורים א' (חדשים), אב"צים ומגרש לבעלי מקצוע.
- ב. שינוי בגבולות המגרשים בהתאם למצב הקיים בפועל, והסדרת הבניה במושב.
- ג. הגדלת אתר לבנין ציבורי הקיים בפועל וביטול אתרים אחרים לבנייני ציבור.
- ד. קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.
- ה. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.

10. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

- 10.1 אזור מגורים א' - מותר בו הקמת בנייני מגורים ומבני עזר לשימוש בית המגורים.
מבנה העזר יהיה חלק מבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.

- 10.2 אזור מגורים ל"בעלי מקצוע" - כמו באזור מגורים א'.
10.3 שטח ציבורי פתוח - אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה ומתקנים לתשתית.
במגרשים הגובלים בדרך מסי' 6, מסי' 7, תינתן זכות מעבר לגישת רכב בשצ"פ, אחת לכל מגרש.
- 10.4 שטח פרטי פתוח - אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה ומתקנים לתשתית.
- 10.5 דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וגינון ומותר יהיה להקים מתקנים לצרכים אלו.
- 10.6 שטח לנחלות - שטח הנחלה מחולק לשניים. בחלק המיועד למגורים בנחלה (צבוע צהוב) מותר להקים 2 בנייני מגורים, בהם 3 יח"ד סה"כ, בשטח כולל של 460 מ"ר "שטח עיקרי", וכן מבני משק, צימרים (מבני קייט), ולקיים עיבודים חקלאיים. בשטח למבנה משק מותר להקים מבנים חקלאיים עפ"י החוק ולקיים עיבודים חקלאיים.
- 10.7 שטח למבני ציבור - ישמש לבניית מבנים המשמשים את כלל הציבור כגון: מזכירות, בית עם, מרפאה, צרכניה, גן ילדים וכיוצא בזה, כמו כן ניתן לבנות בשטח זה מקלטים ציבוריים, גינון, תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה ומתקנים לתשתית.
- 10.8 דרך - כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 10.9 מתקנים הנדסיים - תתאפשר גישה חופשית ברגל ואו ברכב למתקנים הנדסיים לצורך טיפול ואחזקה.
- 10.10 קייט ונופש - התכליות וההוראות באזור קייט ונופש יהיו בהתאם לתמ"א 13. אזור זה טעון אישור תכנית מפורטת.
11. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לפחות ליח"ד. מותר להתקין את שני מקומות החניה כחלק מהמבנה העקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העקרי, או להקצות מקום חניה אחד במבנה העקרי ואחד במבנה נפרד. חניות מקורות לא יחרגו למרווח צידי.
12. הפקעת ורישום שטחי ציבור:
שטחי הציבור הכלולים בתכנית מיועדים להפקעה ולרישום על שם המועצה האזורית חוף הכרמל, לפי סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
13. תנאים למתן היתרים באזור המגורים (מגורים א' ובעלי מקצוע):
13.1 לא יוצא היתר בניה באזורי המגורים החדש, אלא לאחר שיוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע לכל שטח ההרחבה. חתום ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
13.2 באזור המגורים הקיים לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י מפה מצבית של המגרש שבו מבוקשת הבקשה להיתר.

14. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

מירווחים	מס' יחידות דיור	מס' בתים במגרש	רוחב חזית מינימלי	גודל מגרש מינימלי	מס' קומות	שטח בניה במ"ר / אחוזים	האזור
קדמי - כמסומן צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ' (ראה הערה 3)	1	1	18 מ'	כמסומן בתשריט	2 (ראה הערה מס' 2)	200 מ"ר + 35 מ"ר שטחי שרות" + ממ"ד (ראה הערה מס' 1)	מגורים אי ומגורים לייבעלי מקצוע"
קדמי - 8 מ' צדדי - 5 מ' אחורי - 10 מ'	—	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	60% שטח עיקרי. 20% שטחי שרות.	מבני ציבור
נחלות:							
קדמי - כמסומן צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ' (ראה הערה 3)	3	2	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	460 מ"ר + 35 מ"ר שטחי שרות + ממ"ד (ראה הערה מס' 4)	מגורים בנחלה
קדמי - 40 מ' צדדי - 1 מ' אחורי - 0 מ' (ראה הערה 5)	—		כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט			מבני משק בנחלה
קייט ונופש עפ"י תכנית מפורטת שתאושר כחוק							

הערות לטבלה

- 200 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים ונוסף 20 מ"ר למשטח מרוצף בלתי מקורה בקומת הקרקע.
35 מ"ר "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה כלהלן: 30 מ"ר חניה, 5 מ"ר מחסן ביתי + ממ"ד, בהתאם לגודל המינימלי עפ"י הנחיות הג"א.
- גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.

3. במגרשים הגובלים בשני רחובות המירווחים יחשבו קדמיים וצדדיים בלבד.
4. 460 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים עפ"י החלוקה שלהלן: 200 מ"ר בכ"א משתי יחידות הדיור + 60 מ"ר ביחיד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יחידות הדיור הגדולות, שלא תרשם כיחידה נפרדת. לכל מבנה יותר הקמת משטח מרוצף ובלתי מקורה בקומת הקרקע בשטח של 20 מ"ר.

35 מ"ר "שטחי שרות", לכל אחת מיחיד, כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה כלהלן: 30 מ"ר חניה, 5 מ"ר מחסן ביתי + ממ"ד, בהתאם לגודל המינימלי עפ"י הנחיות הג"א. תאסר העברת שטחי בניה מבית לבית.

15. צימרים (מבני קייט):

מותר להקים בתחומי חלקה א' מבנים אשר ישמשו כצימרים (מבני קייט).
השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ - 20 מ"ר ברוטו.
כל יחידת קייט תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ - 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון נפרדים.
מבנה הקייט הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים ובלבד שהכניסה תהיה נפרדת לכל יחידת קייט ללא מעבר מיחידות הקייט לבית המגורים.
מבנה הקייט לא יפגע באפשרות להקמת יחידות מגורים שניה בחלקה א' של הנחלה למגורי דור ההמשך.
מבנה קייט כנ"ל ניתן יהיה להקים בנחלות בלבד ומבנה הקייט יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות העברת זכויות ורישום בספרי המקרקעין.

הבקשה ל"צימרים" תכלול בתוכה את מיקום הבית ל"בן ממשיד", בהתאם לנוהלי ממ"י.

16. מגרש מס' 1090:

מגרש מס' 1090 מורכב משני חלקים:
החלק הקרוב לדרך "בעלי מקצוע" (מצוין בתשריט - בצבע צהוב מוקף ירוק),
והחלק המרוחק מהדרך - שטח חקלאי (מצוין בתשריט - כשטח מטוית פסים ירוקים)
שני חלקי המגרש בלתי נפרדים ומהווים מגרש אחד בשטח כולל של כ - 2,400 מ"ר.

17. הוצאות ביצוע התכנית:

כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

18. הוראות לגבי מבנים קיימים ומבנים להריסה

מבנים קיימים ומאושרים כדין הנמצאים באזורי המגורים השונים יאושרו במצבם, לרבות קוי הבנין ולא יהפכו לבלתי חוקיים בגין אישור תכנית זאת. כל בניה חדשה באזור זה תהיה כפופה להוראות תכנית זו. מבנים המסומנים להריסה בתשריט, מיועדים להריסה.

19. מיגון אקוסטי ממסילת הברזל:

במידה וידרש מיגון אקוסטי הנובע מקרבת המסילה הקיימת למגרשים 1001-1009 יתבצע המיגון האקוסטי על חשבון יוזמי התכנית.

20. תשתיות:

מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.
ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של המושב. תנאי להיתר בניה הוא הצגת פתרון לחיבור למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס הועדה המקומית. וקבלת אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 הוא חיבור למערכת הביוב האזורית. ניקוז - עפ"י תכנית ניקוז שתיערך בעת בניתן השטח, ותאפשר ע"י מהנדס הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

22. מערכת חשמל ותקשורת:

22.1 מערכת החשמל והתקשורת בתחום ההרחבה תהיינה כולן תת קרקעיות.

22.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'

ב. אין לבנות מעל כבל חשמל תת קרקעי ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבל חשמל תת קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

לנו התנגדות עליונה לתכנית, כתנאי שזו תהיה מחויבת-28
 רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לרצון נאמן בלבד, ויש בה כדי לזקקת כל זכות ליחמ
 התכנית זו לכל, כל יוקרה בשטח המיועד להקמה השטח
 ונחמ עמנו ויחמ מליים בנות, ויש בה כדי לזקקת כל זכות ליחמ
 הסכמת כל בעל חזקת השטח המיועד להקמה השטח
 חזרה ועל כל דבר.
 לטקן חמך כמין, ויש בה כדי לזקקת כל זכות ליחמ
 כגין השטח המיועד להקמה השטח
 בקום זממ כממך ויש בה כדי לזקקת כל זכות ליחמ
 מי שרכש כממך על כמך
 אחרת העומדת לנו מכה זממך ויש בה כדי לזקקת כל זכות ליחמ
 ניתנת אך ורק במקום בבת המיועד.

חתימות

אלה מאור
 אדריכלית
 אינטרנציונל 18, חיפה 32207

4.5.94

מיוזם במקרקעי ישראל
 אריאל שוחצמן
 אדריכל חמח
 מינהל מקרקעי ישראל

77
 מדשת
 צובדיה
 אדריכלות
 עיתוסית כממ

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף כרמל
 הרמב"ה
 תכניה 28
 היעבירה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה למתן תוקף
 בישיבה מס' 98007 מיום 17.08.98
 משרד התמ"ח
 ארבע חמס כממ

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף כרמל
 קממ
 חכיות 28
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להתקדה
 בישיבה מס' 96004 מיום 3.05.96
 משרד התמ"ח
 סוכיר הועדה

משרד המנהל בתחום חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 28/28

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.1.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 28/28
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4613
מיום 1.2.98

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____