

8/18 חוק חכ"מ - מועצה אזורית חוף הכרמל
 ממונה ח"כ, נפת הדרה
 מרחב תכנון מקומי - "חוף הכרמל"
 מועצה אזורית חוף הכרמל
 מושב עין אילה

תכנית מפורטת מס' חכ"מ 22 ז

שינוי לתכנית מס' חכ"מ 22 ב'

הודעה על הפקדת התכנית מס. זכ/22
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018
 מיום 13.9.01

דפי הוראות התכנית

חתימות:

אילן איזן - אדריכל ובונה ערים
 רשיון מס' 33422
 רח' אסתר רבין 58, דניה, חיפה 34987
 טל. 04-8348705, פקס. 04-8343873

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התמימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ב"טח התכנית, ל"ע"י דא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו וא"י הניחיה "ע"י יאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקי ועפ"י כל י"י.

למין הסר סמך מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה "ע"י יינו הסכם בני השטח ה"י בתכנית אין בחתימתנו על התכנית וזכרנו או הודאה בקיום הסכי"י ו/או היתור על זכותנו לבטל בכל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל ד"י ת"י ת"י

מתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 4.2.02

מחוז חיפה
 מועצה אזורית חוף הכרמל
 מושב עין אילה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל
 ז"ן 48-1
 תכנית מס' 48-1/22 זכ/22
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
 עם תנועת לבית הוקף
 בישיבה מס' 200/011 מיום 2.11.01

י"יב ראש הועדה
 סגירי הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 ז"ן 48-1 - חוף הכרמל
 חכ"מ מס' 48-1/22 זכ/22
 הועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להפקדה.
 בישיבה מס' 200/007 מיום 28.7.00

י"יב ראש הועדה
 מנכ"ל הועדה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 05-2-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. זכ/22
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 7.11.01 לאשר את התכנית.
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. זכ/22
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061
 מיום 21.3.02

תאריך: 1 יוני 2001

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' חכ/22 ז' - עין אילה, שינוי לתכנית מס' חכ/22 ב'".

2. תחום התכנית:

גוש 11002, חלק מחלקה 52. בשטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו.

3. מיקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז מושב עין-אילה, נפת הדרה.

4. שטח התכנית:

2.85 דונם.

5. יוזמי התכנית:

עין-אילה - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ. דואר נע חוף הכרמל 30825 טל': 06/6291382. פקסי 06/6390519

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה. רחי פליים 15, ת.ד. 548 חיפה. טל': 04/8630855

7. המתכנן:

א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים רחי אסתר רבין 58, חיפה. טל' 04/8348705, פקסי 04/8343873

8. מסמכי התכנית:

4 דפי הוראות בכתב, להלן: הוראות התכנית. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:1,000 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מס' חכ/22 ב' במידה שלא שונו בתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מס' חכ/22 ב', יקבע האמור בתכנית זו.

10. הגדרות ותכליות:

יעוד השטחים לתכליות השונות יהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

א. אזור מגורים א':

מגרשים לבניית בתי מגורים חד משפחתיים (צבוע בתשריט בצבע כתום).

ב. שטח למתקנים הנדסיים:

מתקן שאינו קו הולכה המיועד להיות חלק ממערכת תשתית. (צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסרוגין).

ג. רחוב משולב:

שטח לתנועה משולבת של כלי רכב והולכי-רגל, בו מותרת בניית משטחים מרוצפים או סלולים, שטחי גינון ונטיעות, פינות ישיבה ומשחק - בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית (צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ורוד וירוק לסרוגין).

11. מטרת התכנית:

תוספת 4 מגרשים למגורים א' בתחום המושב באמצעות שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור - לאזור מגורים א', לשטח למתקנים הנדסיים ולרחוב משולב.

12. לוח זכויות והוראות הבנייה:

זכויות בנייה								גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח מוצע בתכנית (מ"ר)	ייעוד האזור	
קווי בניין: קדמי, צדדי ואחורי	גובה מבנים מרבי	מספר קומות מרבי	סה"כ שטח בנייה מרבי	שטח בנייה מתחת למפלס הבנייה		שטח תכנית הקרקע	מספר יח"ד במגרש				
				עיקרי	שרות			עיקרי	שרות		
3.0 מ.	8.5 מ לגג רעפים. 7.0 מ לגג שטוח.	2 + קומה תת-קרקעית	עד 220 מ"ר עיקרי + עד 65 מ"ר שרות	עד 65 מ"ר. על חשבון שטח מעל מפלס כניסה	-	עד 65 מ"ר שרות	220 מ"ר עיקרי	35 %	1	500 מ"ר, או כמצוין בתשריט	אזור מגורים א
- בהתאם לתכנית בניוי ופיתוח, באישור הועדה המקומית								כמסומן בתשריט	115	שטח למתקנים הנדסיים	
								כמסומן בתשריט	660	רחוב משולב	
								2,850 מ"ר		סה"כ	

הערות ללוח הזכויות והוראות הבנייה:

1. גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית בכל המבנים, לא יחרגו מקווי הבניין. בקומה תת-קרקעית לא יותרו שימושים הדורשים חיבור לביוב, כגון: שירותים, מטבח, חדר כביסה וכו', אלא באישור מיוחד ממח' הביוב של המועצה האזורית של חוף הכרמל, ובאישור מהנדס הועדה המקומית, לאחרי הצגת פתרון מתאים לחיבור מערכת הביוב הביתית למערכת הציבורית. קומה תחשב כקומה תת-קרקעית אם מפלס תקרתה יהיה נמוך מהמפלס הקובע.

2. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה הבית (להלן "המפלס הקובע"), ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 18 ו-19. בכל מקרה, ייקבע המפלס הקובע לפי מפלס הנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה הגובלת במגרש ובאין מדרכה, גובה הכביש.

13. חניה:

החניה בכל מגרשי הבניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.

חניות מקורות ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית כדלקמן:

- ◆ חניות בקירוי קל: קו בניין צדדי- "0" בהסכמת השכן, קדמי-1.0 מ' לפחות.
- ◆ חניות בנויות: קו בניין קדמי - 1.0 מ' לפחות. צדדי ואחורי - לפי קו בניין המגורים, או אפס בהסכמת השכן. כמו כן תותר חנייה צמודה לבית המגורים בתוך קווי הבניין של המגורים.
- ◆ סה"כ שטח החניה לא יעלה על 40 מ"ר, ויחשב כחלק משטחי השירות.
- ◆ אורך מבנה החניה על קו בניין אפס בגבול מגרש השכן לא יעלה על 6.5 מ'.
- ◆ גובה חלל פנימי של מבנה החניה יהיה עד 2.30 מ'.
- ◆ עיצוב מבנה החניה והחומרים ממנו ייבנה יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית.

14. שירותים כלליים:

- א. **ניקוז ותיעול:** ע"י חלחול ותעלות פתוחות ו/או סגורות וחיבורם למערכות הניקוז האזוריות, לשביעות רצון רשות הניקוז. אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז יהווה תנאי להוצאת התרי בניה בתחום התכנית.
- ב. **ביוב:** כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית של המועצה האזורית, לפי דרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע ע"י המועצה האזורית חוף הכרמל.
- אישור תכנית הביוב ע"י משרד הבריאות, שתראה התחברות המגרשים החדשים למערכת הביוב של הישוב יהיה תנאי להיתר בניה במגרשים החדשים. התחברות בפועל של המבנים במגרשים החדשים למערכת הביוב האזורית הינה תנאי למתן טופס 4.
- ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- ד. **תברואה:** אגירה וסילוק אשפה בכפוף להוראות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהו מטריד לסביבה.
- ה. **תקשורת:** קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ו. **חשמל:** בהתאם להנחיות חברת החשמל. רשת מתח נמוך, כולל חיבורים (מהרשת אל מבני המגורים) יהיו תת-קרקעיים.

15. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור, יוחכרו למועצה האזורית חוף הכרמל עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

16. חלוקה ורישום:

יוזם התכנית ו/או בעל הזכויות בקרקע יכינו תכנית חלוקה לרישום מגרשי המגורים בהתאם למסומן בתשריט ויגישו אותה לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה לפני קבלת היתרי בנייה. הקרקע הכלולה בתחום התכנית תחולק באותן הסטיות הנובעות ממדידות מוסכמות וע"פ תקנות המודדים, שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

היטל השבחה ייגבה ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק.

17. היטל השבחה:

18. פיתוח כללי:

היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית פיתוח לתחום התכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות וקירות תומכים, סידורי אשפה ועוד.

בעת עבודות פיתוח של הדרך המשולבת. ישמרו במידת האפשר העצים הקיימים.

19. פיתוח המגרש:

- א. לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת.
- ב. עבודות הפיתוח המותרות בתחום מרווחי הבנייה: שבילים, משטחי חנייה, מדרגות גן עד לרצף של 6 מדרגות, מסלעות וקירות תומכים עד לגובה 1.2 מ'.
- ג. לא תותר הגבהת מפלס הפיתוח במגרשים למגורים לגובה של יותר מ-1 מ', יחסית לפני קרקע טבעיים, אלא באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. קירות, גדרות ומעקות בגבולות מגרשי המגורים יותרו בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.