

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/מק/22/נ'

שם תוכנית: שינוי גבול בין המגורים לחקלאי בנחלה

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 תיק מס' _____
 נתקבל
 01-06-2010

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל
 סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית חוף הכרמל אישור תכנית מס' 6112 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 28.07.2010 תאריך יום הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חוף הכרמל הפקדת תכנית מס' 6112 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 28.07.2010 תאריך יום הועדה</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 6112 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112 מיום 26.07.2010</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 6112 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112 מיום 28.12.2009</p>
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית ההרחבה של מושב עין אילה - חכ/22 ב', כללה בין היתר את הנחלה בחלקה 16. התכנית הקטינה את הנחלה על חשבון מגרשים חדשים ושינתה את הגבול בין תחום המגורים לחקלאי בנחלה. הגבול הוקטן לכיוון חזית הכביש ביחס לשאר הנחלות וזאת בגלל הרחבת הנחלה בחלק הקדמי, תוך שמירה על גודל השטח המקורי שיעודו - מגורים בחלקה א' בנחלה.

הוגשה בקשה להיתר לבית שני בנחלה אשר נדונה ואושרה בתנאים בועדה המקומית. הבית נבנה לפני השלמת הליך קבלת ההיתר ללא ידיעה, כי מיקום המבנה חורג מגבול המגורים החדש שהוקטן יחסית לחזית הכביש בתכנית חכ/22 ב' של מושב עין אילה.

הבקשה להיתר הגיעה לאישור מינהל מקרקעי ישראל – ובבדיקה נמצא שאין אפשרות לאשר את המבנה בגלל החריגה מגבול המגורים לחקלאי.

בשנת 2004 הוגשה לועדה המקומית ע"י ועד מושב עין אילה תכנית המתקנת את המצב וזאת כדי לאפשר השלמת היתר הבניה. התכנית לא קודמה מאז.

מוגשת כאן תכנית להסדרת המצב שאינו תקין בנחלה. שינוי הגבול בין המגורים לחקלאי בצורה מינמאלית כך שכל בית המגורים יכלל בתחום המגורים בנחלה = מגורים בישוב כפרי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי גבול בין המגורים לחקלאי בנחלה	שם התוכנית	שם התוכנית 1.1 ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חכ/מק/22/נ'	מספר התוכנית		
14.168 דונם		שטח התוכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
28/2/2010	תאריך עדכון המהדורה		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מקומית 			
	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • 62 א(א) סעיף קטן (1) (4) , 62 א (ג) 			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	היתרים או הרשאות		
<ul style="list-style-type: none"> • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית. 	סוג איחוד וחלוקה		
<ul style="list-style-type: none"> • 			
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
		קואורדינטה X	195/650
		קואורדינטה Y	726/200
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	חלקה 16 במושב עין אילה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	מועצה אזורית חוף הכרמל
		נפה	• חלק מתחום הרשות
		יישוב	חדרה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	עין אילה
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי
			משק 35

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11002	• מוסדר	• חלק מהגוש		16,42,43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/22ב'	16

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/22ב'	• שינוי	שינוי בגבול בין המגורים לחקלאי בנחלה	4764	8.6.99

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית חוף הכרמל	רחל שלם	28/2/2010	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית חוף הכרמל	רחל שלם	28/2/2010	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	einayala@bezeqint.net	04-6390519	לא רלבנטי	04-6291382	מושב עין אילה ד.ג.חוף הכרמל 30825	570010199	ועד מושב עין אילה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
einayala@bezeqint.net	einayala@bezeqint.net	04-6390519	לא רלבנטי	04-6291382	מושב עין אילה ד.ג.חוף הכרמל 30825	570010199	ועד מושב עין אילה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
HaifaTichmun@mi.gov.il	04-8645537	לא רלבנטי	04-8630855	קרית הממשלה ת.ד. 548	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• בעלים
einayala@bezeqint.net	04-6390519	לא רלבנטי	04-6291382	מושב עין אילה ד.ג.חוף הכרמל 30825	570010199	ועד מושב עין אילה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• חוכר
dany@Neiger.co.il	04-6291891	052-4232087	04-6291860	מושב עין אילה ד.ג.חוף הכרמל 30825	לא רלבנטי	לא רלבנטי	דני ניגור	055320261	לא רלבנטי	לא רלבנטי	• חוכר משנה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rachel@boom.org.il	04-6392776	052-3736640	04-6396837	מושב הבונים ד.ג.חוף הכרמל 30845	לא רלבנטי	לא רלבנטי	27756	רחל שלם	5133797-0	לא רלבנטי	אדריכלית
kamsurv@zahav.net.il	052-2840602	04-6013680	11/20 נצרת 17532	רח' השושנים ת.ד. 4306	לא רלבנטי	לא רלבנטי	879	כמאל זועבי	029130093	לא רלבנטי	מורד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים בישוב כפרי	אזור מגורים בחלקה א' בנחלה
קרקע חקלאית	אזור חקלאי בחלקה א' בנחלה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי גבול בין המגורים והחקלאי בנחלה כך, שבית המגורים השני יכלל כולו בשטח המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הכל על פי תכנית חכ/22 ב' – עין אילה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.168 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		500		500 מ"ר (עיקרי)	מ"ר	מגורים
		2+ יחידה צמודה		2 יחידות+ יחידה צמודה	מס' יח"ד	
		עד 4 יחידות		עד 4 יחידות	חדרים	תיירות / מלונאות
		80		80 מ"ר	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		מגורים בישוב כפרי	16A
		קרקע חקלאית	16B

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר	
אחוזים	יעוד		מ"ר	יעוד
28.3%	מגורים באזור כפרי	4,009	4,009	אזור מגורים בחלקה א'
71.7%	קרקע חקלאית	10,159	10,159	אזור חקלאי בחלקה א'
100%	סה"כ	14,168	14,168	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
.א.	הכל בהתאם לתכנית חכ/22ב' עין אילה – באזור מגורים בחלקה א'
.ב.	מבנים למגורים, מבני קייט ומבני משק
.ג.	מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים
4.1.2	הוראות
.א.	הכל בהתאם לתכנית חכ/22ב' עין אילה – באזור מגורים בחלקה א'

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
.א.	הכל בהתאם לתכנית חכ/22ב' עין אילה – באזור חקלאי בחלקה א'
.ב.	מבני משק חקלאיים
.ג.	מבנים לגידול בעלי חיים
.ד.	לעבד עיבודים חקלאיים
4.2.2	הוראות
.א.	הכל בהתאם לתכנית חכ/22ב' עין אילה – באזור חקלאי בחלקה א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגורש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי	ימני		מתחת	מעל							שרות	עיקרי			
מ' 0.0	מ' 4.0	מ' 4.0	מ' 5.0	1	2	למגורים: 8.5 מ' לגג רעפים, 7.0 מ' לגג שטוח. לשמנשים אחרים: 6.0 מ'.	30%	לא רלבנטי	2 יחידות + יחידה צמודה	לא רלבנטי	740 מ"ר + מבני משק הקלאיים	על חשבון שטח הבניה המתיר מעל מפלס הקרקע	על חשבון שטח הבניה המתיר מעל מפלס הקרקע	4,009 מ"ר	16A	מגורים ביישוב כפרי
מ' 5.0	מ' 0.0	מ' 3.0	מ' 0.0	0	1	6.0 מ'		לא רלבנטי						10,159 מ"ר	16B	קרקע חקלאית

* 220 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה + 60 מ"ר ליחידה הצמודה

** 65 מ"ר לכל אחד משני הבתים ועוד 30 מ"ר לדירה שלישית צמודה.

***מבנים חקלאיים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים, והצבתם בהתאם להנחיות משרד החקלאות - על פי תכנית חכ/22ב'

מבני משק חקלאיים – על פי תכנית חכ/22ב'

6. הוראות נוספות**6.1. היתרי בניה בתחום התכנית**

- א. אין באישור תכנית זו משום אישור בדיאבד למבנים הכלולים בה.
 ב. תנאי להיתר בניה – תשריט איחוד וחלוקה
 ג. תנאי להיתר בניה – הריסת המבנים המסומנים להריסה בהתאמה לתשריט

6.2. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק

6.3. כתב שיפוי

יוזם התכנית יחתום על כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, בהתאם לנוסח שיימסר לו ע"י הועדה המקומית.

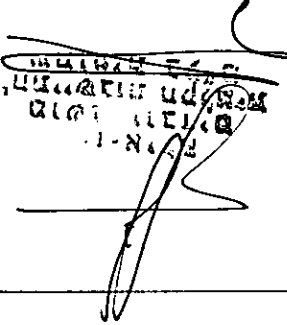
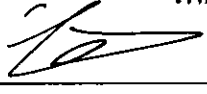
7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	הגשת בקשה להיתר לבית שני בנחלה

7.2. מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 570010199	חתימה: 	שם: ועד מושב עין אילה	מגיש התוכנית יזם בפועל ובעל ענין בקרקע
מספר תאגיד: 570010199	תאגיד:		
תאריך: מספר ת.ז.: 5133797-0	חתימה: 6 רחל שלם - אדריכלית רשיון מס' 00027756	שם: רחל שלם	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 5133797-0	תאריך: 17-3-2010		
תאריך: מספר תאגיד: תאריך: 11/4/10	חתימה: 	שם: שם: דני נייגר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל		
מספר ת.ז.: 055320261	תאריך: 11/4/10	שם: דני נייגר	בעל עניין בקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התבנית כל עוד לא הוקמה הסכמה ונחתם עסקה הסכם מתאים. בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל הורה ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התבנית הזדה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו אל פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו נחתה אך ורק במקרה של הסכם תכנוני.

מינהל מקרקעי ישראל
מוזח חתמה