
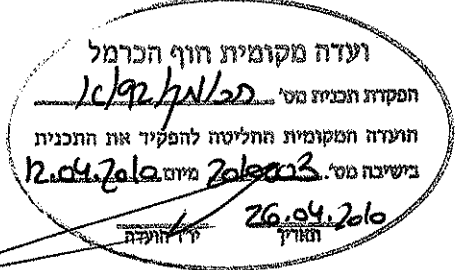
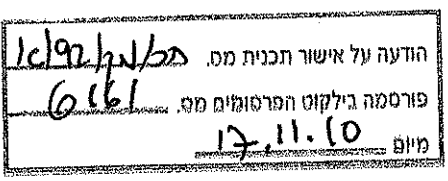
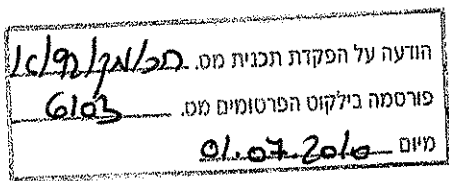


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חכ/מק/92/א
שם תוכנית: משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/מק/92/א

שם תוכנית: משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

תכנית חכ/92 משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל" אושרה למתן תוקף בשנת 1980, התכנית קבעה יעודי קרקע שונים למשרדי המועצה ולמחסנים שאז צרפו למועצה כמחסני חרום, במרכז השטח סימנו שביל וב-2 אזורים סומנו מקומות חניה.

במשך השנים הוקמו מספר מבנים שאינם יושבים בצורה נכונה ומתאימה על יעודי הקרקע השונים בהליך הסדרת כל הבניה בשטח המועצה יש צורך לארגן מחדש את יעודי הקרקע כך שיתאימו למבנים הקיימים והחדשים בהמשך.

מטרת תכנית זו להסדיר יעודי הקרקע בדרך של איחוד וחלוקה חדשים של השטח ובנוסף הגדלת השטח לכיוון האזור החקלאי של אזור מבני הציבור. התכנית הינה ללא הסכמת בעלים.

מאחר ותשריט התכנית אינו ממוחשב ואינו תואם לחלקה המאושרת של אזור המועצה, נעשו התאמות שטחים ככל האפשר.

יש לציין כי במקרא התשריט יעוד הקרקע מסומן כשביל ובהוראות נקרא דרך, אי לכך נלקח יעוד הקרקע כשביל.

נשמרו השטחים המקוריים אשר בהוראות מוסדות ומבני ציבור – 4,900 מ"ר מתסנים – 1,600 מ"ר שאר השטחים הותאמו לגודל החלקה המאושרת ולתשריט ככל האפשר.

הסדרת שטחי בניה

ועדה מקומית הוסיפה 15% שטחי שירות בהחלטת ועדה.

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה ב- 6% (סעיף 62 א (9))

בהתאם לסעיף 62 א (6) התוכנית משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה, בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%;

בהתאם לכך התכנית מגדילה את השטח המותר לבניה למבנים ומוסדות ציבור ב-784 מ"ר (6% הקלה 294 מ"ר + 50% מ-980 מ"ר = 490 מ"ר סה"כ 784 מ"ר) התכנית מקטינה את השטח המותר לאחסנה ב-490 מ"ר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חכ/מק/92/א	מספר התוכנית		
7.6124 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
17/6/2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מקומית			
	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן 1,3,4,6,9 , 62 א (ג)			
	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
		קואורדינטה X	196.300
		קואורדינטה Y	731.300
1.5.2	תיאור מקום	מבני המועצה האזורית בכניסה לקיבוץ עין כרמל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
		יישוב	לא רלבנטי
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11772	• מוסדר	• חלק מהגוש	19	
11773	• מוסדר	• חלק מהגוש		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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/92	• שינוי	איחוד וחלוקה הסדרת שטחי הבניה	2634	12.6.1980

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	17/6/2010	רחל שלם	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	לא רלבנטי	1	17/6/2010	רחל שלם	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללגמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקורה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקורה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על השטרונים.

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

מגיש התוכנית																
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ת.ג. חוף הכרמל	מס' ת.ג. חוף הכרמל	מס' / שם תאגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר לשינון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
		04-9841789	לא רלבנטי	04-8136200	ד.ג. חוף הכרמל 30860	30860		מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ת.ג. חוף הכרמל	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר לשינון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	04-9841789	לא רלבנטי	04-8136200	ד.ג. חוף הכרמל 30860	30860	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ת.ג. חוף הכרמל	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר לשינון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	04-9841789	לא רלבנטי	04-8136200	ד.ג. חוף הכרמל 30860	30860	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
HaifaTichmun@mmi.gov.il	04-8630855	לא רלבנטי	04-8645537	קריית הממשלה ת.ד. 548 פל נים 15 תופה 33095	33095	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלים
	04-9844222		04-9844211	קניון עין כרמל		מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	חוקרים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' ת.ג. חוף הכרמל	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מספר לשינון	מספר זרות	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
	04-6392776	052-3736640	04-6396837	מושב הבונים ד.ג. חוף הכרמל 30845		מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	27756	5133797-0	0-5133797	רחל שלים	רחל שלים	אדריכלית	עורך ראשי
bshapira@bezeqint.net	04-8410012	0522612568	04-8726547	תלוד העברי זואי, קריית חיים מיקוד 26304	8420528	מס' תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	583	051084382		בני שפירא	בני שפירא	מודד	מודד

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

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**

1. הסדרת יעודי קרקע במתחם מבני המועצה על פי המצב הקיים בשטח
2. הסדרת שטחי בניה על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1,3,4,6,9 לחוק התכנון והבניה
3. הרחבת דרך קיימת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

בהתאם לתכנית חכ/92

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	7.6124 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
6% הקלה 294מ"ר + 490 מ"ר מאחסנה סה"כ 784מ"ר		1,764	+ 784	980	מ"ר	מבני ציבור
6% הקלה 96 מ"ר - 490 מ"ר- העברה למבני ציבור מאחסנה סה"כ 394- מ"ר		1,206	-394	1600	מ"ר	אחסנה

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 כמופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	50	מבנים ומוסדות ציבור
		51	אחסנה
		52	שביל
		53,54	חניון
		55	דרך מוצעת
		56	קרקע חקלאית

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		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
64.37%	4,900	64.37%	4,900
21.02%	1,600	21.02%	1,600
5.11%	389.1	5.11%	389.1
4.49%	341.8	4.49%	341.8
4.46%	339.7		
0.55%	41.8	5.01%	381.5
100%	7,612.4	100%	7,612.4

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
.א.	מבנים לצרכי המועצה האזורית חוף הכרמל
4.1.2	הוראות
.א.	מרחק בין המבנים יאפשר מעבר בטיחותי בין המבנים
.ב.	

4.2	שם ייעוד: אחסנה
4.2.1	שימושים
.א.	אחסנה
4.2.2	הוראות
.א.	מרחקים בין המבנים יהיו על פי הקיים בשטח בכל בניה חדשה יהיה צורך לשמור על מעבר בטיחותי בין המבנים

4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
.א.	שביל למעבר במתחם המועצה
4.3.2	הוראות
.א.	

4.4	שם ייעוד: חניון
4.4.1	שימושים
.א.	משטחי חניה לא מקורה
4.4.2	הוראות
.א.	

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
.א.	דרך
4.5.2	הוראות
.א.	דרך כניסת כלי רכב למתחם המועצה

4.6	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
.א.	גידולים חקלאיים
4.6.2	הוראות
.א.	בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה

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

6.2. חשמל**איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

לא יינתן היתר בניה לבניין 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- מרשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר
- מרשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר
- מרשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
- מקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מטר
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ-5.0 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3. מבנה לשימור**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**


מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

תאריך: 19-10-2006	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית יזם בפועל ובעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		שם רשות מקומית: מועצה אזורית חוף הכרמל	

תאריך: 12-10-10	חתימה:  רחל שלם - קזריכלית רשיון מס' 00027756	שם: רחל שלם	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 5133797-0		תאגיד:	


תאריך:		שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:		שם: קיבוץ עין כרמל	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה רחל שלם (שם), מספר זהות 5133797-0,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חכ/מק/92/א – ששמה משרדי המועצה האזורית חוף הכרמל (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 27756.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


רחל שלם – אדריכלית
רשיון מס' 00027756

חתימת המצהיר

12-10-10

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חכ/מק/92/א

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 23/8/2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

12-10-10
תאריך



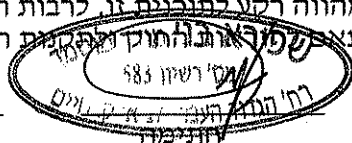
583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 12-10-10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

12-10-10
תאריך



583
מספר רשיון

בני שפירא
שם המודד