

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' חכ/מק/8/ד
שם תוכנית: שינויים במפעל תפן ואזור המגורים בקיבוץ נחשולים

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
26-04-2011  
כת ק 35

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חוף הכרמל אישור תכנית מס' <u>3/8/2010</u> חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2010.03.09</u> מיום <u>07.02.2010</u> תאריך ישיבת הועדה</p>	<p>ועדה מקומית חוף הכרמל הפקדת תכנית מס' <u>3/8/2010</u> חועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' <u>2010.09.06</u> מיום <u>06.09.2010</u> תאריך ישיבת הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>3/8/2010</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>6224</u> מיום <u>12.11.2010</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. <u>3/8/2010</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>648</u> מיום <u>23.12.2010</u></p>

**דברי הסבר לתוכנית**

קיבוץ נחשולים יוזם תכנית זו, שנערכה כתכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להוראות סעיף 62.א.1 ו-62.א.4 לחוק התכנון והבניה, במטרה לטפל בשני נושאים נקודתיים כמפורט להלן:

1. לעדכן הגבול הצפוני של אזור התעשייה המאושר במטרה לאפשר הסדרה נכסית/חוזית (מול מינהל מקרקעי ישראל) וסטטוטורית של מבני מפעל תפן הקיימים.
2. קיבוץ נחשולים מקים שכונת בנים בהתאם לתכנית בינוי שהוכנה ואושרה בכפוף להוראות התכניות המאושרות החלות על השטח (משי"ח 8 ו-חכ/5). תכנון השכונה תואם את הפיתוח העתידי של הקיבוץ, כפי שבא לידי ביטוי בתכנית המתאר הנמצאת בשלבי הכנה. במסגרת תכנית המתאר הני"ל דרך הגישה לקיבוץ (שאושרה בתכנית משי"ח 8) מיועדת לביטול תוך הפיכתה לשטח פתוח המשמש לגינון ולניקוז שכונת הבנים. עוד ראוי לציין כי לצורך בנית השכונה וביטול הדרך הני"ל נסללה דרך גישה חדשה לקיבוץ, אשר אושרה במסגרת תכנית תת"ל 14/25 ו-חכ/408. תכנית הבינוי לשכונה הני"ל שאושרה ע"י הועדה המקומית כללה גם מגרש מגורים אשר חלקו הצפון מערבי מצוי בתחום אותה דרך מאושרת המיועדת לביטול בתכנית המתאר (כפי שהוזכר לעיל). מאחר שתכנית המתאר החדשה טרם אושרה ועל מנת לאפשר הוצאת היתר בניה ובנית מבנה במגרש הני"ל בטווח הזמן המייד, במסגרת תכנית זו מבוצעת החלפת שטחים בין דרך למגורים בחלק המדובר של המגרש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינויים במפעל תפן ואזור המגורים בקיבוץ נחשולים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חכ/מק/ד/8	מספר התוכנית		
52.460 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
8.2.11	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			
1.א.62 (א) 4.א.62 (א)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	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

193,100	קואורדינטה X
724,200	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח מפעל תפן וסביבתו הקרובה (אזור המגורים הסמוך ממערב לו ואזור מבני המשק שמצפון).

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף הכרמל

חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
חדרה	נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ נחשולים

לא רלוונטי	שכונה
לא רלוונטי	רחוב
לא רלוונטי	מספר בית

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10588	מוסדר	חלק מהגוש	-	22, 17, 10, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/5	שינוי	שינוי תחומי יעודי הקרקע בלבד, מבלי לשנות סה"כ שטחו של כל יעוד. כל יתר הוראות התכנית ישארו בתוקפן.	2820	3.6.82 יב' סיון תשמ"ב
מש"ח 8	שינוי	שינוי תחומי יעודי הקרקע בלבד, מבלי לשנות סה"כ שטחו של כל יעוד. כל יתר הוראות התכנית ישארו בתוקפן.	3221	4.7.85 טו' תמוז תשמ"ה
חכ/מק/8/ג	שינוי	שינוי תחומי יעודי הקרקע בלבד, מבלי לשנות סה"כ שטחו של כל יעוד. כל יתר הוראות התכנית ישארו בתוקפן.	6002	30.9.09 יב' תשרי התשי"ע
חכ/408	שינוי	שינוי תחומי יעודי הקרקע בלבד, מבלי לשנות סה"כ שטחו של כל יעוד. כל יתר הוראות התכנית ישארו בתוקפן.	5824	26.6.08 כג' סיון תשס"ח

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	8.2.11	-	13	-	מחויב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	8.2.11	1	-	1:1,250	מחויב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6395520		04-6395513	ד.ג. חוף הכרמל 30815		קיבוץ נחשולים				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6395520		04-6395513	ד.ג. חוף הכרמל 30815		קיבוץ נחשולים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifaticnun@mimi.gov.il	04-8630970		04-8630860	שד' פליים 15 א' חיפה 33095		רשות מקומית מדינת ישראל				
	04-6395520		04-6395513	ד.ג. חוף הכרמל 30815		קיבוץ נחשולים				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251		כרינד יצחק יען, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		028586816	אריאל פרוינד	מתכנן
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 1215 קרית טבעון 36111		מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	640	51761757	משה מרין	מודד 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
לא רלוונטי	

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**

הסדרה סטטוטורית ונכסית של מפעל תפן ומתן אפשרות לפיתוח מגרש נוסף בשכונת המגורים החדשה בקיבוץ נחשולים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים - ללא תוספת שטחים וזכויות.
- ב. החלפת שטחים בין שטחים המיועדים למבני משק, אזור תעשייה, אזור מגורים ודרך.
- ג. קביעת קווי בניין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	52.460
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
						לא רלוונטי



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1	תעשייה
	3	מבני משק
	2	מגורים
	10	דרך מאושרת
	11	דרך מוצעת

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**

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
52.41	27,496	תעשייה	52.41	27,496	תעשייה
3.34	1,754	מבני משק	3.34	1,754	מבני משק
37.43	19,636	מגורים	37.43	19,636	מגורים
6.82	3,574	דרך מאושרת	6.40	3,359	דרך מאושרת
-	-	דרך מוצעת	0.42	215	דרך מוצעת

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 תעשיה****4.1.1 שימושים**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.1.2 הוראות**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.2 מבני משק****4.2.1 שימושים**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.2.2 הוראות**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.3 מגורים****4.3.1 שימושים**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.3.2 הוראות**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.4 דרך****4.4.1 שימושים**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**4.4.2 הוראות**

בהתאם לתכניות המאושרות (מש"ח/8 ו-חכ/5) החלות על השטח.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צפיפות ליונים (נטי)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש/מוערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מתחת הקובעת	מעל לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	1	1	1	1	תעשייה
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	מבני משק
4	4	0	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	2	2	2	2	מגורים

בהתאם לתכניות המאושרות (משי"ח/8-חכ/5) החלות על השטח  
 בהתאם לתכניות המאושרות (משי"ח/8-חכ/5) החלות על השטח  
 בהתאם לתכניות המאושרות (משי"ח/8-חכ/5) החלות על השטח

08/02/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 13

כמוסמן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1 כללי**

כל הוראות תכניות משי"ח 8 ו-חכ/5 המאושרות, שאינן משתנות באופן מפורש בתכנית זו, ישארו בתקפן.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ נחשולים		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אריאל פרוינד		
זים בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	קיבוץ נחשולים		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש מתחם מתואמת עם יחידת התכנון המקומית. מספר תאגיד: 512414947  
 היסטוריה: תחילת תכנון כללי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או קבל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בינינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וע"פ כל דין.  
 מטען הסר שיש להעריך כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנכיל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרת ע"י מי שרכש מאוחר על ע"י זכותנו בלי שיתן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכותנו בהסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו נכבדת אך ורק במקרים כאלו הנ"ל.  
 מינוח מקרקעי ישראל  
 20/2/11