

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

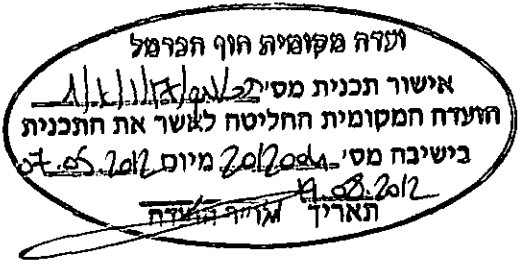
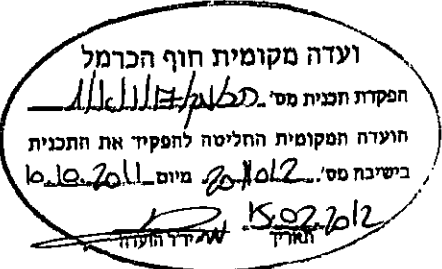
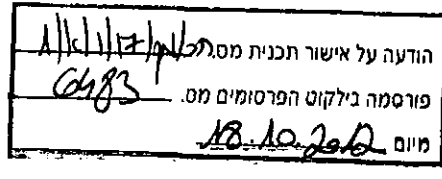
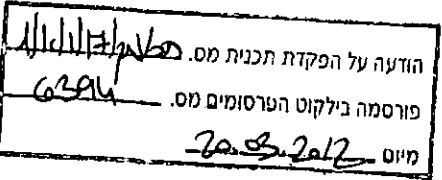
תוכנית מס' חכ/מק/17/ו/א/1

שם תוכנית: שינוי קו בנין באזור המגורים ושינוי גודל מגרש מינימלי באזור התעשייה עין כרמל

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 23.10.2012  
 נתקבל  
 תיק מס' \_\_\_\_\_

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית חוף הכרמל        אישור תכנית מס' _____        הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית        בשיבת מס' _____ מיום _____        תאריך _____</p>	 <p>ועדה מקומית חוף הכרמל        הפקדת תכנית מס' _____        הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית        בשיבת מס' _____ מיום _____        תאריך _____</p>
 <p>הודעה על אישור תכנית מס' _____        פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____        מיום _____</p>	 <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' _____        פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____        מיום _____</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

קיבוץ עין כרמל יוזם התכנית במטרה לעדכן מספר נושאים בתכנית המתאר המאושרת של הקיבוץ, חכ/מק/17/א :

א. הקטנת קו בנין, בהתאם לסעיף 62.א.א(4) לחוק, במגרשים הגובלים בדרך מס' 32 מ-5 מ' ל-3 מ'.

ב. עדכון הוראה בדבר גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62.א.א(7) לחוק, באזור התעשייה המאושר, על מנת לאפשר לקיבוץ ולמפעל הקיים להסדיר תשריט חלוקה לצורכי רישום אשר נדרש כעת ע"י מ"י כחלק מהליכי הרישוי של מבנה המשרדים החדש למפעל ולמבנים נוספים שידרשו בעתיד לפיתוח המפעל.

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

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

יפורסם ברשומות	<b>1.1 שם התוכנית (מספר התוכנית)</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>
		שינוי קו בנין באזור המגורים ושינוי גודל מגרש מינימלי באזור התעשייה עין כרמל	חכ/מק/17/ו/א/1
	<b>1.2 שטח התוכנית</b>	<b>מספר התוכנית</b>	63.065 דונם
	<b>1.3 מהדורות</b>	<b>שלב</b>	מילוי תנאים למתן תוקף
		<b>מספר מהדורה בשלב</b>	1
		<b>תאריך עדכון המהדורה</b>	29.5.12
יפורסם ברשומות	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	<b>סוג התוכנית</b>	תוכנית מפורטת
		<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>	כן
		<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	ועדה מקומית
		<b>לפי סעיף בחוק</b>	4.א.62 (א) 7.א.62 (א)
		<b>היתרים או הרשאות</b>	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		<b>סוג איחוד וחלוקה</b>	ללא איחוד וחלוקה
		<b>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</b>	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף כרמל
		קואורדינטה X	196,100
		קואורדינטה Y	731,500
1.5.2	תיאור מקום	תכנית זו חלה על שטח הרחבת המגורים בצפון הקיבוץ ועל אזור התעשייה הקיים והמאושר של הקיבוץ.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	המועצה האזורית חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חיפה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ עין כרמל
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

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	-	18, 17, 16, 14, 13, 8
11773	מוסדר	חלק מהגוש	-	9, 4

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
חכ/מק/17/א	10, 218, 219, 222, 223, 225, 2100, 603-605,
	2009, 236-232

**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/מק/17/א	שינוי	שינוי הוראה בדבר קו בנין כלפי דרך מס' 32 וקביעת הוראה בדבר גודל מגרש מינימלי באזור התעשייה.	5995	9.9.09 כי אלול תשי"ע

## 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	29.5.12	-	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	29.5.12	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.

המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים לתכנית או בין המסמכים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.

התשריטים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9844250	-	04-9844412	ד.ג. חוף הכרמל 30808		קיבוץ עין כרמל				

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9844250	-	04-9844412	ד.ג. חוף הכרמל 30808		קיבוץ עין כרמל				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
haifafichnun@mmi.gov.il	04-8630970		04-8630860	שד' פליים 15 א' 33095		מדינת ישראל			
	04-9844250	-	04-9844412	ד.ג. חוף הכרמל 30808		קיבוץ עין כרמל			בעלים / חוכר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינט יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	028586816	אריאל פרוינד	מתכנן
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ת.ד. 1215 קריית טבעון 36111	513496943	מודדי טבעון בע"מ מודיות ותכנון הנדסי	51761757	משה מרין	מודד / מסמך

**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**

- א. שינוי קו בנין במגרדשים מס' 10, 218, 219, 222, 223, 225 (כלפי דרך מס' 32) מ-5 מ' ל-3 מ'.  
 ב. קביעת הוראה בדבר גודל מגרש מינימלי (800 מ"ר) לאזור התעשייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62.א.א(4) לחוק.  
 ב. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62.א.א(7) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	63.065
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי <sup>1</sup>
	מפורט	מתארי				
לפי 170 מ"ר ליחיד בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.	1,020		0	1,020	מ"ר	מגורים א
	6		0	6	יחיד	
	48,330		0	48,330	מ"ר	תעשייה

<sup>1</sup> שטחים למטרות עיקריות בלבד.

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

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח נכופים		תאי שטח	יעוד
		225,223,222,219,218,10	מגורים א'
		2101,2100	תעשייה
		323,322,313	שטח פרטי פתוח
		607-603	שביל
		2009	דרך מאושרת

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	מ"ר	יעוד
3.33	2,102	2,102	מגורים א'
92.76	58,499	58,499	תעשייה
0.36	227	227	שטח פרטי פתוח
0.44	275	275	שביל
3.11	1,962	1,962	דרך מאושרת
100.00	63,065	63,065	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

#### 4.1.2 הוראות

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת, למעט הוראה בדבר קו בנין כלפי דרך מסי 32, כמפורט בתכנית זו.

### 4.2 תעשיה

#### 4.2.1 שימושים

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

#### 4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת, למעט הוראה בדבר גודל מגרש מינימלי (800 מ"ר), כמפורט בתכנית זו.

### 4.3 שטח פרטי פתוח

#### 4.3.1 שימושים

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

#### 4.3.2 הוראות

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

### 4.4 שביל

#### 4.4.1 שימושים

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

#### 4.4.2 הוראות

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

### 4.5 דרך

#### 4.5.1 שימושים

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

#### 4.5.2 הוראות

בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.

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

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה באחוזים				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מתחת	מעל							מתחת לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי	שרות			
4	3	3	3	3	5	5	218,10	222,219	225,223	2100	800	מגורים א'	תעשייה				
בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.																	
בהתאם לתכנית חכ/מק/17/א המאושרת.																	

2 לכיוון דרום. למעט בתי שטח 218 ו-219 בהם קווי הבנין יהיו כמסומן בתכנית חכ/מק/17/א המאושרת ובתשריטת תכנית זו.  
 3 כלפי דרך מס' 32.  
 4 כלפי דרך מס' 32.

29/05/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 12

**6. הוראות נוספות****6.1 כללי**

כל הוראות תכנית חכ/17 ו' המאושרת, שאינן משתנות באופן מפורש בתכנית זו, ישארו בתקפן.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.3 כתב שיפוי**

כתב שיפוי ימסר לוועדה המקומית כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

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

מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התוכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
קיבוץ עין כרמל	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
			קיבוץ עין כרמל
<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	אריאל פרוינד		29.5.12
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>
	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		512414947
<b>יזם בפועל</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	קיבוץ עין כרמל		קיבוץ עין כרמל
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	מדינת ישראל		מספר תאגיד:
	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	קיבוץ עין כרמל		מספר תאגיד:

מספרנו: 45/D/278

29/05/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 12