

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

107-2014
תכנית מס' חכ/35/ד/4

מבא"ת 2006

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

תיק מס' _____

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/35/ד/4

שם תוכנית: שינוי יעוד של חלק ממגרש למבני ציבור למגרש למגורים בעין הוד

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף כרמל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית להליטה ביום: <u>3.3.14</u> לאשר את התכנית יוסף שלב יו"ר הועדה המחוזית <u>16.7.14</u> תאריך	הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל תכנית מס' <u>חכ/35/ד/4</u> הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה להפקדה. מיום <u>21.8.10</u> מס' <u>201.0009</u> מנהל הועדה <u>יוסף שלב</u>
הודעה על אישור תכנית מס' <u>חכ/35/ד/4</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6853</u> ביום <u>7.8.14</u>	הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>חכ/35/ד/4</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6681</u> ביום <u>24.10.13</u>

דברי הסבר לתוכנית

1. הצייר עובדיה אלקרא מתגורר שנים רבות בעין הוד בדירה שהוקצתה עבורו ע"י האגודה השיתופית להתישבות בעין הוד בע"מ.
2. הדירה האמורה נמצאת בתחום שטה למבני ציבור ע"פ חכ/35/ד' שפורסמה למתן תוקף ביום 1.12.1998.
3. תוכנית זו באה לתקן ולהתאים את המצב הסטטוטורי באופן נקודתי כך שהדירה האמורה תכלל ביעוד קרקע למגורים.
4. שאר הוראות התוכנית מותאמות לתכנית חכ/35/ד.
5. התכנית הינה בתחום שטה בנוי. אין פרצלציה לגושים וחלקות. המקום מזוהה ע"י מספר מגרש מתכנית חכ/35.



אזור מוצע לדרך משולבת

מבט מדרום מערב

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד של חלק ממגרש למבני ציבור למגרש למגורים בעין הוד
	מספר התוכנית	חכ/4/ד/35	
	1.2 שטח התוכנית	188 מ"ר	
	1.3 מהדורות	שלב	לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	2	
	תאריך עדכון המהדורה	13 מאי 2014	
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איתוד	
		וחלוקה	ללא איתוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות	
		לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

X קואורדינטה 210/022
Y קואורדינטה 739/631

1.5.2 תיאור מקום המקום הינו שטח בנוי קיים בלב עין הוד.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חוף כרמל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עין הוד

שכונה ל"ר
רחוב ל"ר
מספר בית מגרש 72

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי מגרשים בחלקם
שטח בנוי עין הוד	שטח בנוי, אין מס. גוש	חלק	-	72, 71

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

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/35ד	שינוי		י.פ. 4706	1.12.1998

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קב"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	חוברת הוראות	12	-	16 נובמבר 2009	חנוך רוג'נסקי, אדריכל	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	-	1	16 נובמבר 2009	חנוך רוג'נסקי, אדריכל	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:100		1	28 אוגוסט 2013	חנוך רוג'נסקי, אדריכל	ועדה מחוזית	

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גרש/ חלקה(*)
	עובדיה אלקרא	20436150	-	-	-	עין הוד	-	-	-	-	-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עובדיה אלקרא	20436150	-	-	-	עין הוד	050-8219090	050-8219090	-	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	עובדיה אלקרא	20436150	-	-	עין הוד	04 - 9842785	-	-	-
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל		פלים 15 חפה	04-8630855	-	04-8630970	haufatichnun@mmi.gov.il
חוכר	האגודה השיתופית להתישבות בעין הוד בע"מ.				עין הוד ד.ג. חוף כרמל 30890	04-9842029		04-9841115	ein_hod@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	הנוך רוגינסקי	014543912	78645	-	אבן סינא 5 חיפה	074 - 7030919	052 - 5782919	074 - 7030919	office@roginski.co.il
מודד	מודד מוסמך	זוהר קרא	0275057426	1135	-	ת.ד. 4636 דליית אל כרמל	04-8394287	057-5911509	04-8394290	Carmel-survies@bezeqint.net

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**

- 2.1.2 שינוי יעוד של חלק ממגרש למבני ציבור שמספרו 72 למגרש למגורים ב'.
- 2.1.3 הקטנת גודל מגרש מינימלי מ' 1000 ל' 101 מ"ר עבור מגרש למגורים ב' בתחום תכנית זו בלבד.
- 2.1.4 קביעת הוראות בניה ומתן זכויות בניה לצורך מתן היתר בניה למבנה קיים.
- 2.1.5 קביעת קווי בניין לפי הקיים.
- 2.1.6 שינוי יעוד של חלק ממגרש למבני ציבור שמספרו 72 לדרך משולבת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 - מתן הוראות שמכוחן ניתן להוציא התרי בניה.
- 2.2.2 - מתן הנחיות לפיתוח המגרש ועיצוב ארכיטקטוני.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.188
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	מ"ר	0	+174.4	174.4		שטח עיקרי
	מס' יח"ד	0	+1	1		
מבני ציבור	מ"ר	45.5	- 45.5	0		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפרפים
מגורים ב'	72-3	
דרך משולבת	72-1	

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	188	100%		מגורים ב'	101	53.7%
				דרך משולבת	87	46.3%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	
א. לפי חכ/35 ללא שינוי – ישמשו להקמת יחידות מגורים.	
4.1.2 הוראות	
א. הנחיות כלליות	לפי חכ/35' לאזור מגורים חדש א-סעיף 2.8
ב. עיצוב ארכיטקטוני	1. בקשה להיתר בתחום התכנית תכלול תאום ארכיטקטוני עם מגרשים 71, 72, 2. הוראות בינוי ועיצוב אשר תוכנית זו אינה משנה, יהיו בהתאם להוראות תכנית חכ/35/ד. 3. חריגה מקונטור המבנה הקיים תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002
ג. קווי בנין	עבור המבנה הקיים – לפי הקיים. עבור מבנה חדש – לפי טבלה מס. 5 בתכנית זו
שאר ההוראות - לפי טבלה 5, או לפי סעיפי תכנית חכ/35' כמפורט להלן: במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות חכ/35' יגברו ההוראות תכנית זו.	
ד. גובה בניה	לפי טבלה 5. לא תתאפשר בניה מעל לגובה המבנה הקיים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת ע"פ סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002
ה. זיקת הנאה למעבר רגלי בקומת העמודים	כמסומן בתשריט – תשמר זיקת הנאה בקומת העמודים ברוחב 2.5 מ'.

ו.	גגות	לפי חכ/35' סעיף 3.4
ז.	קולטי שמש על הגגות	לפי חכ/35' סעיף 3.5
ח.	תשתיות	לפי חכ/35' סעיפים 3.7 – 3.9
ט.	חניה	לפי חכ/35' סעיף 3.10. לא תותר חניה מדרום לזיקת ההנאה.
י.	מבני עזר	מבני עזר יכללו במניין השטח המותר לבניה לפי טבלה 5
יא.	פיתוח שטח ושמירה על הצמחיה	לפי חכ/35' סעיפים 3.12, 3.13
יג.	ניקוז	בנוסף לאמור בתכנית חכ/35' יחולו ההוראות הבאות: ניקוז משמר נגר השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתו והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים חדירים וסופגי מים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
4.1.3	תנאים להיתר בניה	
א.	לא יינתן היתר בניה לפי תכנית זו אלא לאחר הגשה ואישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי על כל שטח התכנית.	
4.2	שם ייעוד: דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
א	שטח ציבורי פתוח עם זכות מעבר וחניה לרכב. בשטח זה תהיה זכות קדימה להולכי רגל בין אם אלה חוצים את השטח או הולכים לאורכו.	
4.2.2	הוראות	
א		

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע

יעוד	שטח מ"ר	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד בתא שטח	צפיפות יח"ד לדונם (נ"ר)	גובה מירבי של מבנה מעל דרך משולבת (מטר)	מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שירות						קדמי	צדדי	אחורי (2)
מגורים ב'	72-3	101	175% שהם 174.4 מ"ר	5 %	182%	1	ל.ר	8.5	2 + עליית גג / גלריה	0	0	0

- (1) יותר ניוד של שטח עיקרי לשטחי שירות בשיעור של 10% מכלל שטחי הבניה
 (2) במפלס קומת העמודים/הקרקע לא יותרו פתחים בחזית האחורית כלפי חלקה 71.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בנושא טיפול בפסולת בניין
	לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת היתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוהזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור תשתיות. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המהייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
6.2	חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
	1. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.
6.3	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תוכנית זו	אין התניות
2	לגליזציה ורישום של דירת המגורים	אין התניות

7.2 מימוש התוכנית

הסדרת הלגליזציה והרישום יעשו בתוך 3 שנים מאישור תוכנית זו.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
6.7.14			20436150	עובדיה אלקרא	מגיש התוכנית
6.7.14			20436150	עובדיה אלקרא	יום בפועל (אם רלבנטי)
6.7.14			20436150	עובדיה אלקרא	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה		מנהל מקרקעי ישראל	
				האגודה השיתופית להתיישבות בעין הוד בע"מ.	
חתום/אגודה/אגודה ומתכנני עיריית אבן טינא 5 ח'פה 33111 טל/פקס 074-7030919 21.5.2014			014543912	הנדס רוג'נסקי, אדריכל	עורך התכנית