

מרחב התכנון חיפה
תכנית מס' חכ/148ב

פרק א' - התכנית:

- =====
1. המקום : בת שלמה
 2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט
 3. שם וחלות התכנית : "תכנית מפורטת של מושב בת שלמה מס' 148/ב 1982" ותחול על כל השטח הכלול בגבולות כמסומן בתשריט
 4. התשריט : התשריט בקנ"מ 1:1250 המצורף לתכנית זאת יהווה חלק בלתי נפרד ממנה
 5. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתכנית מתאר ג/400.
 6. שטח התכנית : כ- 334 דונם

לוח שטחים

גושים	חלקות שלמות	חלקי חלקות
11799	29, 48, 53, 54, 55	36, 46, 47, 49, 50, 51, 57, 58
	56, 59, 60, 63, 80	61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69
11342		13, 14, 16
11346		1, 2, 3, 17
11345		21

7. יוזמי התכנית : הסוכנות היהודית לא"י הכתובת: פלי"ם 7, חיפה המחלקה להתיישבות
8. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, הכתובת: רח' העצמאות 13, חיפה
9. עורכי התכנית : הסוכנות היהודית לארץ ישראל, הכתובת: פלי"ם 7, חיפה המחלקה להתיישבות
10. מבצעי התכנית : משרד הבינוי והשיכון, הכתובת: רח' יפו 121, חיפה מנהל לבניה כפרית
11. מטרת התכנית : א. תחום שטח פיתוח של המושב בת שלמה
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית
ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן
ד. קביעת הוראות בניה שוות המסדירות את מגורי אדם, מבני ציבור, שרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבניה
ה. קביעת הוראות לטיפוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש

- ו. בשטחים ציבוריים אחרים קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית

לוח שטחים

שטח באחוזים	שטח בדונמים	חלוקת שטחים הכלולים בגבול התכנית
27.8	93.0	אזור מגורים
9.0	30.0	אזור מגורים מיוחד
29.0	97.0	אזור משקים חקלאיים
1.2	4.0	שטח לבניני משק
6.3	21.0	שטח לבניני ציבור ומסחר
14.5	48.0	שטח פרטי פתוח
1.7	6.0	שטח ספורט
10.5	35.0	דרכים קיימות, מוצעות ודרכי שדה
100.0	334.0	סה"כ שטח התכנית

גוונים בתשריט

- גבול התכנית (קו כחול)
- אזור מגורים (כתום)
- אזור מגורים מיוחד (כתום)
- אזור משקים חקלאיים (פסים ירוקים)
- שטח לבניני משק (חום מותחם ירוק כהה)
- שטח לבניני ציבור ומסחר (חום מותחם חום כהה)
- שטח פרטי פתוח (ירוק מותחם ירוק כהה)
- שטח ספורט (ירוק מותחם חום כהה)
- דרך קיימת (חום)
- דרך מוצעת (אדום)
- דרך לביטול (פסים ירוק אדום)
- קו בנין מדרך מס' 70 (דרך ארצית)

פרק ב' - הוראות כלליות:

1. השימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכנית פרט לתכליות המפורטות ברישמת התכניות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

פרק ג' - רשימת תכליות ושימושים:

1. אזור מגורים:

בכל מגרש יוקמו 2 מני מגורים נפרדים (בית להורים ובית לבן ממשיך) ומחסן

2. אזור מגורים מיוחד:

בכל מגרש יוקם מבנה מגורים אחד, (קומה אחת או שתיים) מוסך ומחסן
3. אזור משקים חקלאיים:

ישמש שטח למבנים משקיים מבני עזר להחסנת כלים וחומרים לבעלי חיים ולגידולים מוגנים
4. שטח לבניני משק:

סככות מיון, מוסכים, מבנים משקיים ציבוריים
5. שטח לבניני ציבור ומסחר:

א. (1) מוסדות ומשרדים מקומיים
(2) שרותים מסחריים ומחסנים
(3) מוסדות בריאות, דת, תרבות וחניון
(4) מועדונים
(5) ספורט
(6) חניה
ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית המפורטת הנ"ל
6. שטח פרטי פתוח:

א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות
ב. מגרשי ספורט ברשות הציבור
ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז
ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית
7. שטח ספורט:

א. מגרשי ספורט למיניהם
ב. מבני ספורט
ג. מתקני ספורט
8. שטחים לדרכים:

דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים
9. איסור בניה מדרך ארצית:

בתחום של 100 מ' מציר דרך ארצית מס' 70 תאסר כל בניה (התחום מסומן (בתשריט)

לוח שימושים והגבלות בניה

מרווחים			מספר הקומות	שטח או % בניה	יח' דיור לחלקה	שטח מגרש מינימלי	אזור
אחורי	צדדי	קדמי					
3.0 מ'	3.0 מ'	6.0 מ'	1-2	200.0 מ"ר	2	750 מ"ר	מגורים
3.0 מ'	3.0 מ'	6.0 מ'	1-2	200.0 מ"ר	1	500 מ"ר	מגורים מיוחד
2.0 מ'	2.0 מ'	3.0 מ'	1	75%	--	--	אזור מגורים חקלאיים

שטח לבנייני משק	--	--	50%	1-2	6.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'
שטח לבנייני צבור ומסחר	--	--	40%	1-2	6.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'
שטח ספורט	--	--	40%	1-2	6.0 מ'	5.0 מ'	5.0 מ'

הערות:

- א. קוי המתאר של במבנים המשורטטים על גבי התשריט יהיו אילו סטרטיביים אדמיניסטרטיביים בלבד
- ב. אחוזי הבניה ושטחי הבניה באזור מגורים ואזור מגורים מיוחד, יהיו ברוטו בכל הקומות כולל מבני עזר, מרפסות, פרט למקט תיקני מינימלי לפי דרישות הג"א
- ג. המרחק בין 2 בנינים על מגרש אחד לא יקטן מ- 6.0 מ'

פרק ד' - חניות:

1. לכל חלקת מגורים תותקן חניה אחת לכל יח' דיור
2. באזור מבני ציבור ומסחר, מספר מקומות החניה יהיה כדלהלן:
 לרכב פרטי 30 מקומות חניה בגודל 25 מ"ר כ.א
 לרכב ציבורי-אוטובוסים - 4 מקומות חניה בגודל 100 מ"ר כ.א
 סה"כ שטח חניה בתכנית 1150 מ"ר

פרק ה' - נטיעות וקירות גבול:

- א. 1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיתים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך
- ב. מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' ולא מילא אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונו

2. נטיעת עצים ושמירתם:

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכך של דרכים או השטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם

פרק ו' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
 הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, ביוב ותיעול

2. ניקוז:

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך.

3. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישות הועדה ולשביעות רצון משרד הבריאות.
 הביוב יבוצע ע"י בור רקב או בור סופג, עד שתוקם מערכת ביוב מרכזית.

פרק ז' - הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

קווי חשמל: אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לתפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים בין קווי חשמל למבנים - במטרים

בשטח פתוח		בשטח בנוי		מתח הקו
מציר קו מתוכנן	מציר קו של קיימים	מציר קו מתוכנן	מציר קו של קיימים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך
*	*	6.50	5.00	מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.00	*	13.00	9.50	מתח עליון 150+110 ק"ו

בכל מקרה של תכנון מבנה במרחק קטן מ-50 מטר מציר קו חשמל קיים בשטח שאינו מיועד לבניה לפי תכנית בנין עיר מאושרת ובכל מקרה של שנוי יעוד שטח פתוח בנוי, יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים מינימליים בין קוי החשמל למבנים המוצעים

חפירה, תציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודים חשמל-

חפירה, תציבה או כרייה בעבודת ידיים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

2.50 מטרים	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.50 מטרים	עמודי חשמל מתח נמוך
5.00 מטרים	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו
10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

חפירה, תציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע במרחקים קטנים מהנקובים להלן:

10.00 מטרים	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
5.00 מטרים	עמודי חשמל במתח נמוך
5.00 מטרים	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו

עמודי חשמל במתח עד 400 ק"ו 10.00 מטרים

כפוף להוראות כל דין העברת קו חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו, תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הועדה המקומית או הרשות המוסמכת לכך, כל קוי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים, קווי השרותים פרטים שמקשרים בין קוי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין הגול של המגרש לקו הבנין

הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי (פירוט המספרים)

מבתי מגורים	המרחק מגבול דרך ותעלות לכל הענפים	מגבול דרך שרות ללולים אחרים	מגבול חלקה שכנה	בתוך השלוחה (3)	בין השלוחות	מבתי מגורים
1. לולים למטילות 20	5		6	12	300	12
2. לולים לעופות על רפד (באורור טבעי או מבוקר) 40	5		6	12	300	30
3. לולי פרגיות 40	5	30	6	12	300	40

והודיים					
40	300	12	6	5	40 .4 לולי רביה וטיפוח
40	300	12	6	30	5 .5 לולי רביה וטיפוח (קל, כבד, והודיים)
40	500	12	6	30	5 .6 לולי הסגר
10	500	12	6	30	5 .7 מדגרות
12	300	12	6	5	40 .8 לולים לאוויים ועופות מים ואחרים
12	300	12	6	5	20 .9 בתי אימון לעופות
12		5	3	5	20 .10 מבנה או סככת רפת
12		5	3	5	30 .11 מבנים לצאן
12		5	3	5	20 .12 אורוות
4			3	5	40 .13 מני עזר ללא בע"ח כמו: מתבן ומבנה תחמיץ
12			3	5	20 .14 מזון רביה
12		12	6	5	20 .15 בתי צמיחה, פרחים וירקות
12		12	6	5	50 .16 בתי צמיחה
מחוממים באויר					
4		3	3		20 .17 בתי רשת צל
10			3	5	20 .18 בתי גידול לפטריות

המשך לטבלה -

ממסע	ממבני משק אחרים, רפת דיר אורוות	מלולי רביה וטיפוח (קל כבד והודיים)	מלולי הסגר ומדגרות וטיפוח	בתי מגורים
10	12	300	500	20 .1 לולים למטילות
20	12	300	500	40 .2 לולים לעופות על רפד (באורור טבעי או מבוקר)
30		300	500	40 .3 לולי פרגיות והודיים
30	12	300	500	40 .4 לולי הודים לפיטום
30		300	500	40 .5 לולי רביה

				וטיפוח (קל, כבד והודיים)
30		300	500	40 .6 לולי הסגר
10		300	500	40 .7 מדגרות
10	12	300	500	40 .8 לולים לאוויים ועופות מים אחרים
10	12	300	500	20 .9 בתי אימון לעופות
3		300	300	20 .10 מבנה או סככת רפת
3	4	300	300	30 .11 מבנים לצאן
3	4	100	100	20 .12 אורוות
3	4	300	300	40 .13 מבני עזר ללא בע"ח כמו: מתבן ומבנה תחמיץ
	12			20 .14 מזון רביה
5	12	40	40	20 .15 בתי צמחיה, פרחים וירקות
5	12	40	40	50 .16 בתי צמיחה מחוממים באויר
5	4	40	40	20 .17 בתי רשת צל
3	10			20 .18 בתי גידול לפטרות

מגרשים לבנים ממשיכים באזור מגורים מיוחד

רשימת מגרשים מוצעים שיצורפו למשק ההורים, ויהיו כחלק בלתי נפרד ממנו. קביעה סופית תעשה, לאחר אישור הועדה לבניה חריגה.

מגרש מספר	צרוף חלקה מספר	חלקה צמודה למשק
2		חלקה צמודה למשק
5	א 5 +	
6	א 6 +	
7	א 7 +	
8	א 8 +	
10	א 10 +	
11	א 11 +	
12	א 12 +	
13	א 13 +	

	א 14 +	14
	א 16 +	16
חלקה צמודה למשק - - - - - +		23
	א 24 +	24
	א 25 +	25
	א 26 +	26
	א 29 +	29
	א 30 +	30
	א 32 +	32
	א 33 +	33
	א 34 +	34
	א 35 +	35
	א 36 +	36

	א 38 +	38
	א 39 +	39
	א 41 +	41
	א 43 +	43
	א 44 +	44
	א 47 +	47
	א 49 +	49
	א 51 +	51
חלקה צמודה למשק - - - - - +		53

סה"כ 31 מגרשים למבנים ממשיכים בעתיד.
משק מס' 31 צורפה אליו חלקה מס' 31 א בן ממשיך קיים