

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/11ד' -

### תוספת מגרשים במושב צרופה

#### הוראות התכנית

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא : תכנית מס' חכ/11ד' - תוספת מגרשים במושב צרופה, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
  2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
    - א. מש"ח 17 - צרופה (תכנית לצרכי הסדר רישום)
    - ב. חכ/11 - מושב צרופה (מופקדת בלבד, דבר הפקדתה פורסם בי"פ 1339 מיום 16.2.67)
  - ג. תכנית זו גובלת ומשלימה את תכנית חכ/11 ג' - הרחבת מושב צרופה. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכניות מש"ח 17 וחכ/11, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות. במקום שלא קיימת סתירה - ימשיכו לחול הוראות התכניות הקודמות.
  3. הקרקע הכלולה בתכנית : גוש 11769 חלקות 20 - 24  
גוש 11770 חלקות 40 - 44, חלק מחלקה 51, 52  
(הכל עפ"י תשריטי מדידה של מש"ח 17).
  4. שטח התכנית : 31 דונם (מדוד גרפית)
  5. בעל הקרקע : מדינת ישראל.
  6. יוזם ומגיש התכנית : ועד מושב צרופה.
  7. עורך התכנית : אדר' אלה מאור, טל 04 765174
  8. הגדרות :
- אזור מגורים א' - מגרש לבנית בית מגורים (שטח צבוע כתום בתשריט).
- אזור מגורים ל"בעלי מקצוע" (בתשריט שטח צבוע צהוב ומותחם בקו ירוק) - אזור מגורים שבו המגרשים יוקצו על פי החלטת ועד המושב לבעלי מקצוע הדרושים לתושבי המושב.
9. מטרת התכנית : א. ביטול 5 נחלות (מספר 20 - 24) והפיכת השטח בהם המיועד למגורים למגרשי בניה באזור מגורים א'.
  - ב. תוספת 6 מגרשי בניה באזור מגורים א' במקום "שטח פרטי פתוח" עפ"י מש"ח 17.
  - ג. התווית דרכים חדשות.
  - ד. קביעת הוראות בניה למגרשי המגורים שבתכנית.
  - ה. הקצעת רצועה של שטח ציבורי פתוח מתחת לקו מתח עליון.

10. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם :

10.1 אזור מגורים א' - מותר בו הקמת בניני מגורים ומבני עזר לשרות בית המגורים.

מבנה העזר יהיה צמוד למבנה המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.

10.2 אזור מגורים ל"בעלי מקצוע" - כמו באזור מגורים א'.

10.3 שטח צבורי פתוח : אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון

מקלטים ציבוריים ומבנים לתחנות טרנספורמציה. שטח זה מיועד לרישום ע"ש המועצה האזורית חוף הכרמל.

מותר יהיה לעבור ברכב בשטח הציבורי הפתוח, שלאורך קו המתח העליון וזאת לצורך גישה למגרשי הבניה הגובלים.

11. חניה - החנייה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של מקום חניה אחד לדירה.

12. הפקעה ורישום שטחי ציבור :

שטחי הציבור הכלולים בתכנית (דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה ולרישום על שם מועצה אזורית חוף כרמל, לפי סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13. תנאים למתן היתרים באזורי המגורים (מגורים א' ו"בעלי מקצוע") :

לא יוצא היתר בניה באזורי המגורים, אלא לאחר שיוגש לועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע החתום ע"י מינהל מקרקעי ישראל. לא יוצא היתר בניה במגרשים אלה, אלא עפ"י מפת מודד מוסמך למגרש הבניה המבוקש וחתימת מ.מ.י. על גבי הבקשה להיתר בניה.

14. הוראות הבניה באזורים השונים :

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור בטבלה שלהלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח בניה במ"ר	מספר קומות	גודל מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלית	מס' בתים במגרש	מירווחים
מגורים א בעלי מקצוע	200 מ"ר + 40 מ"ר כ- "שטחי שרות" (ראה הערה מס' 1)	2 (ראה הערה מס' 2)	400 מ"ר	18 מ'	1  (ראה הערה מס' 4)	קדמי- כמסומן בתשריט צדדי-4מ אחורי- 4מ' (ראה הערה 3)

הערות לטבלה

1. במגורים 200 מ"ר הינם שטח ל"מטרה עיקרית" ו-40 מ"ר הינם "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
2. גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ו-8.0 מ' בשיא גג משופע.
3. במגרשים הפונים לשני רחובות המירווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד. קו הבנין הקדמי, במגרשים הגובלים בשטח הציבורי הפתוח שלאורך קו המתח העליון, יהיה 5.0 מ' כלפי השטח הציבורי הפתוח.
4. במגרש מס' 15 תותר הקמת בית דו משפחתי כאשר שטח כל דירה יהיה כאמור באזור מגורים בטבלה לעיל.

15. הוצאות ביצוע התכנית :  
כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

16. תשתיות :

מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.  
ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות רשת הביוב המרכזית של המושב שתחובר למערכת ניר עציון. לא יוצאו היתרי בניה לבתים חדשים בתחום התכנית, אלא לאחר ביצוע פיזי של חיבור הביוב למערכת ניר עציון.  
ניקוז - ע"י חילחול טבעי לקרקע.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

17.1 קוי מתח נמוך ומתח גבוה.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה	5.0 מ'

ב. אין לבנות מעל כבל חשמל תת קרקעי ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבל חשמל תת קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

17.2 קוי מתח עליון.

קו מתח עליון קיים משני צידי דרך מס' 5 החוצה את המושב מצפון לדרום. קו המתח העליון עובר בגבול השטח המסווג כ"שטח ציבורי פתוח" ודרך.  
קוי הבניין למבנים באזור המגורים יהיו כלהלן:

לבנינים קיימים - כפי שקיים.

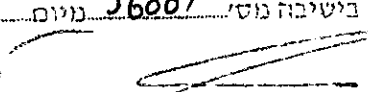
לבנינים חדשים - 11 מ' מהתיל הקיצוני.

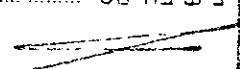
17.3. המרחקים האנכים המינימליים מקוי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.


ח ת י מ ו ת

משרד המגורים  
מחלקת תכנון  
שטח מס' 5  
תחום הקלאית בע"מ

צ'רופה  
מושב עובדים להתיישבות  
שתופית הקלאית בע"מ

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף כרמל  
 תכנית בנייה-תגלית חל' 31  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה למתן תוקף  
 בישיבה מס' 26001 מיום 26.1.96  
 מנכ"ל הועדה  יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף כרמל  
 תכנית בנייה-תגלית חל' 31  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה להקריא  
 בישיבה מס' 94006 מיום 15.7.94  
 מנכ"ל הועדה  יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
31 חל' / מס. אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 27.2.96 לאשר את התכנית.  
  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 31 חל' / מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4349  
 מיום 16.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 31 חל' / מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4440  
 מיום 8.9.96