

3002/85

3

## מחוז חיפה

### מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/11ג' -

### הרחבת מושב צרופה

#### הוראות התכנית

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא : תכנית מס' חכ/11ג' - הרחבת מושב 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)
- 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 : חלק מגושים ישנים 11784, 11785, 10998, 11840 חלקות חדשות: בגוש 11840 חל' 84 -  
 בגוש 11785 חל' 80 (חלק), 85-90, 97-102  
 בגוש 10998 חל' 80 (חלק).  
 בגוש 11784 חל' 79.  
 (הכל עפ"י תשריטי מדידה של מש"ח 17).
4. שטח התכנית : 123.7 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. תוספת 72 מגרשים למגורים א' (חדשים). שינוי יעוד של קרקע חקלאית, שטח לבנין ציבורי ושטח מגורים ל"בעלי מקצוע" למגרשים באזור מגורים א' (חדש).  
 ב. התווית דרכים חדשות.  
 ג. קביעת הוראות בניה ושינוי קווי הבנין של דרכים קיימות.  
 ד. 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.

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

10.3 אזור למבני ציבור : מותר בו להקים בנינים לצרכי ציבור, שלא למטרות רווח, כגון: מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות וכדומה. באזור זה לא יותרו שמושי קרקע המהווים מטרד למגורים הגובלים.

10.4 שטח צבורי פתוח : אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינות 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 תהייה בתחומי המגרשים בשיעור של מקום חניה אחד לדירה.

12. הפקעה ורישום שטחי ציבור :

שטחי הציבור הכלולים בתכנית (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ואתרים לבניני ציבור) 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 לוועדה 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.

מירווחים	מס' בתים במגרש	רוחב חזית מינימלית	גודל מגרש מינימלי	מספר קומות	שטח בניה במ"ר	האזור
קדמי- כמסומן בתשריט צדדי-4מ אחורי- 5מ' (ראה הערה 4)	1	18 מ'	400 מ"ר	2 (ראה הערה מס' 3)	200 מ"ר + 40 מ"ר - "שטחי שרות" (ראה הערה מס' 1)	מגורים א
קדמי- 10 מ' צדדי- 5 מ' אחורי- 10 מ'	ראה הערה מס' 5	20 מ'	2 דונם	2 (ראה הערה מס' 5)	60% משטח המגרש (ראה הערה מספר 1)	בניני ציבור
כמו באזור מגורים א'						בעלי מקצוע

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. בבנייני ציבור, 60% משטח המגרש הם שטח בניה "עיקרי" ולכך יתווספו עוד 40% בניה כ-"שטחי שירות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.
3. מבנה העזר יהיה צמוד לבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.
4. גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ו-8.0 מ' בשיא גג משופע.
5. במגרשים הפונים לשני רחובות המירווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
6. העליון, יהיה 5.0 מ' כלפי השטח הציבורי הפתוח.
7. במקרים מיוחדים, כגון אולם ספורט וכד' מותר גובה של עד 10 מ'.
8. תותר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש ללא צורך בחלוקת משנה, בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-8 מ'.

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

16. תשתיות :  
מיים - 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 קווי החשמל

17.1 קווי מתח נמוך ומתח גבוה.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים  
בקו מתח גבוה

2.0 מ'  
1.5 מ'  
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 קווי מתח עליון.

קו מתח עליון קיים ממערב לדרך מס' 2, 3, 5 החוצה את המושב מצפון לדרום. קו המתח העליון עובר בתחום המסווג כ"שטח ציבורי פתוח".

קווי הבניין למבנים באזור המגורים ומבני ציבור יהיו כלהלן:

בין עמודים	מהתייל הקיצוני	11 מ'	ומציר הקו	15 מ'
6079 - 6080	"	11.5 מ'	"	15.5 מ'
6080 - 6082	"	9 מ'	"	13 מ'
6082 - 6083	"	10 מ'	"	14 מ'
6083 - 6085	"			

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

ח ת ל מ ו ת

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חוף הכרמל  
 החנייה 211/א מס' 211/א  
 הוטברה לועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה להפסדה  
 ביום 29.6.94 מס' 93009  
 [Signatures]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 חוף נרמל  
 החנייה 211/א מס' 211/א  
 הוטברה לועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עם המלצה לתת חוק  
 ביום 17.2.94 מס' 4193  
 [Signatures]

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ד - 1965  
**אישור תכנית מס' 211/א**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 29.6.94 לאשר את התכנית.  
 [Signature]  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 211/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4193  
 מיום 17.2.94

הודעה על אישור תכנית מס' 211/א  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4243  
 מיום 1.9.94