

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/12א' -

תוספת מגרשי בניה במושב מגדים

הוראות התכנית

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא : תכנית מס' חכ/12א' - תוספת מגרשי בניה במושב מגדים, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
 2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מספר מש"ח 24- תכנית לצרכי רישום למושב מגדים ולתכנית חכ/12- מגדים.
 3. הקרקע הכלולה בתכנית : חלקות 17, 61 בשלמות וחלק מחלקה 21(דרך), בגוש 10551 (בהליכי רישום).
 4. שטח התכנית : 83 דונם.
 5. בעל הקרקע : מדינת ישראל.
 6. יוזם ומגיש התכנית : ועד מושב מגדים.
 7. עורך התכנית : מועצה אזורית חוף כרמל, המחלקה הטכנית.
 8. הגדרות :
 - אזור מגורים א' - אזור המיועד להקמת בתי מגורים.
 - דרך - כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, והמשמשת למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולהעברת תשתיות.
 - דרך קיימת - דרך בין שקיימת בפועל ובין שמאושרת בתכנית.
 - שטח ציבורי פתוח - שטח המשמש לגינון ציבורי, מתקני משחק לילדים ולמעבר הולכי רגל.
 9. מטרת התכנית : שינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית מוכרזת לשם הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 95 מגרשי בניה, תוך הקצאת שטחים לדרכים ולגינון וקביעת הוראות בניה.
 10. התכליות המותרות באזורים השונים והוראות הבניה בהם
- א. אזור מגורים א' :
- באזור זה מותר להקים בית מגורים אחד במגרש. מבנה המגורים יכול שיכלול מבנה עזר לשרות בית המגורים. מבנה העזר יהיה צמוד לבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.

הוראות הבניה

שטח הבניה : עד 200 מ"ר בכל הקומות יחד, ובנוסף לכך עוד 40 מ"ר למבנה עזר, חניה ומרחב מוגן דירתית.
200 מ"ר הינם שטח ל"מטרה עיקרית" ו-40 מ"ר הינם "שטחי שירות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

גובה : בגג שטוח עד 7.0 מ' ובגג משופע עד 8.0 מ' בשיא הגג.

מירווחים : קדמי- כמסומן בתשריט.

צדדי- 4 מ'.

אחורי- 4 מ'.

בחלק המגרש הפונה לשטח ציבורי פתוח או לשביל ציבורי מותר להקטין המירווח עד 3.0 מ'.

שטח מגרש מינימלי - כמסומן בתשריט ולא קטן מ-450 מ"ר.

ב. שטח ציבורי פתוח : אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון, מקלטים ציבוריים ומבנים לתחנות טרנספורמציה.
שטח זה ישמש גם כשבילים ציבוריים להולכי רגל. רוחב השבילים הציבוריים לא יפחת מ-3 מ'.

שטח חקלאי : השימושים המותרים בו יהיו בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

11. חניה : החנייה תהייה בתחומי המגרשים בשיעור של מקום חניה אחד לדירה.

12. שלבי ביצוע : ניתן לפתח את השטח במספר שלבים. כל שלב פיתוח יכלול את כל מתקני התשתית וכן פיתוח השטחים הציבוריים הכלולים בתחומו.

13. הפקעה ורישום שטחי ציבור - שטחי הציבור הכלולים בתכנית (דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה ולרישום על שם מועצה אזורית חוף כרמל, בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. תנאים למתן היתרים באזור מגורים א'.

14.1 לא יוצא היתר בניה באזור 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.

14.2 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שתוקם מיגננה אקוסטית למניעת מיטרדי רעש מדרך מס' 4 שממזרח לתכנית. המיגננה האקוסטית תבנה על חשבון יוזמי התכנית.

14.3 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שתבנה מיפרדה פיסית בטיחותית, להגנת התושבים וובטיחות המשתמשים בדרך, לאורך גבולה המזרחי של התכנית, בתחום שבינה ובין דרך מס' 4.

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

16. תשתיות

מיס- אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.
ניקוז- ע"י חילחול טבעי לקרקע.
בניב- לא יוצא היתר בניה ללא השלמת תכנון וביצוע של רשת בניב מרכזית לתכנית זו.

17. איסור בניה בקרבת קווי חשמל

א. 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	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 100 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 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.

ח ת י מ ו ת

הועדה המקומית לבניה ולתכנון שיר
 חוף הכרמל
 חכנית 2442 מס' 12/12
 הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון שרים
 עם המלצה להפטר.
 בשיעור מס' 97010 מיום 8.11.1991
 יושב ראש הועדה מוכיר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף כרמל
 חכנית 2442 מס' 12/12
 הועברה לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למתן תוקף
 בהתאם לסעיף 108/ג לחוק
 יושב ראש הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-170
 אישור חכנית מס' 12/12
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.4.93 לאשר את החכנית.
 י"ר הועדה המחוזית

חודעה על הפקדת חכנית מס' 12/12
 מועדון אישור חכנית מס' 4075
 14.1.93

חודעה על אישור חכנית מס' 12/12
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4124
 24.6.93 מיום