

חכ"א 19/א

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/19ד' -

תוספת מגרשי מגורים במושב בית חנניה

הוראות התכנית

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא : תכנית מס' חכ/19ד' - תוספת מגרשי מגורים במושב בית חנניה, והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט

2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
א. מש"ח 5 - בית חנניה (תכנית לצרכי הסדר רישום), (מאושרת, פורסמה לאישור סופי בל"פ 3221 מיום 4.7.85)

תכנית זו מבטלת את התכניות הבאות:

חכ/19(ג/219) - בית חנניה, (מאושרת, פורסמה לאישור סופי בל"פ 348 מיום 8.4.54).

חכ/19 א' - תכנית חלוקה מחדש למגורי בנים ממשיכים בבית חנניה, (מופקדת, פורסמה להפקדה בל"פ 2481 מיום 23.11.78).

חכ/19 ג' - מושב בית חנניה - תוספת יחידות משק, (מופקדת, פורסמה להפקדה בל"פ 3190 מיום 26.4.85)

בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית מס' מש"ח 5, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

במקום שלא קיימת סתירה - ימשיכו לחול הוראות תכנית מש"ח 5.

3. הקרע הכלולה בתכנית : גוש 10178 חלק מחלקות 1, 4, 5,

גוש 10179 חלק מחלקות 1, 6, 7,

גוש 10176 חלק מחלקות 7, 8, 9,

גוש 10175 חלק מחלקה 2.

4. שטח התכנית : 436 דונם (מדוד גרפית)

5. בעל הקרקע : מדינת ישראל.

6. לוחם ומגיש התכנית : ועד מושב בית חנניה.

7. עורך התכנית : מועצה אזורית חוף כרמל, המחלקה הטכנית.

8. הגדרות :

נחלה (חלקה א') - יחידת קרקע במושב, בין רצועה ובין שאינה רצועה, המשמשת לעיבוד חקלאי, לבנייני משק חקלאי ולמגורי בעליו.

הנחלה כוללת את השטח שבו מותר לבנות מבני מגורים והשטח שבו

מותר עיבוד חקלאי ומבני משק.

אזור המגורים בנחלה - השטח מתוך הנחלה שבו מותר להקים מבני מגורים (צבע

צהוב בתשריט התכנית).

האזור החקלאי בנחלה - השטח שבו מותר להקים מבני משק חקלאיים (צבע פסים

ירוקים באלכסון בתשריט התכנית).

אזור מגורים לבנים ממשיכים - מגרשי מגורים המיועדים למגורי הבנים הממשיכים של חברי המושב (שטח צבוע צהוב ומותחם כירוק בתשריט התכנית).

אזור מגורים א' - מגרש לבנית בית מגורים (שטח צבוע כתום בתשריט).

אזור עתיקות - שטח המוכרז כאתר עתיקות כחוק.

9. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומאזור מבני משק לשטח לתכנון בעתיד.

ב. שינוי יעוד משטח נחלות ומשטח לבנין ציבורי ליעוד לאזור מגורים א'.

ג. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח לנחלות.

ד. תוספת 73 מגרשי בניה באזור מגורים א'.

ה. שינוי במיקום 10 נחלות ו-17 מגרשים לבנים ממשיכים בחלק הדרומי של המושב.

ו. קביעת הוראות בניה לתכליות השונות.

ז. קביעת שלבי ביצוע לפיתוח מגרשי הבניה.

10. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם :

10.1 אזור הנחלות (חלקות א')

אזור זה מחולק לשניים:

א. אזור המגורים בנחלה: בו מותר להקים מבני מגורים, ומבני עזר לצורכי מגורים.

ב. האזור החקלאי בנחלה: בו מותר להקים מבני משק חקלאיים לסוגיהם, כולל מבנים לגידול בעלי חיים ומבני עזר לבית המגורים. באזור זה תאסר הקמת בית מגורים.

10.2 אזור חקלאי : מותר בו השימוש לצרכים חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה .

10.3 אזור למבני ציבור : מותר להשתמש בו להתקנת גנים ציבוריים וכן להקמת בנינים לצרכי ציבור, שלא למטרות רווח, כגון: מבנים לצרכי חינוך, תרבות, דת, בריאות וכדומה.

10.4 שטח ציבורי פתוח : אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גינון מקלטים ציבוריים ומבנים לתחנות טרנספורמציה.

10.5 שטח לתכנון בעתיד : שטח הטעון תכנית מפורטת שתאושר כחוק.

לא יוצאו היתרי בניה בשטח זה אלא לאחר אישור התכנית המפורטת.

השטח שממזרח לדרך מס' 1, בכניסה למושב, הכלול בחלקה 1 בגוש 10179, יהיה מיועד בתכנית המפורטת למגורים.

השטח ממערב לדרך 1, הכולל חלק מחל' 1 מגוש 10178 וחלק מחל' 1 מגוש 10719, יהיה מיועד בתכנית המפורטת לתיירות ונופש.

11. חניה - החנייה תהייה בתחומי המגרשים בשיעור של מקום חניה אחד לדירה, למעט לדירה השלישית (הקטנה) הפטורה מחניה.

12. הפקעה ורישום שטחי ציבור - שטחי הציבור הכלולים בתכנית (דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) מיועדים להפקעה ולרישום על שם המועצה האזורית חוף כרמל, בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק.

13. חלוקה ורישום : שטחי הנחלות ובנים ממשיכים ירשמו על שם המתיישבים בהתאם לתכנית מש"ח 5. המגרשים הכלולים באזור מגורים א' ירשמו בחכירה ע"ש רוכשי המגרשים.

14. תנאי כללי למתן היתרי בניה בתחום התכנית - לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישור וביצוע תכנית הביוב בשלמות.

15. תנאים למתן היתרים באזור מגורים א' - לא יוצא היתר בניה באזור מגורים א', אלא לאחר שתוגש 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.

16. הוראות הבניה :

16.1 אזור המגורים בנחלה

מספר בתים במגרש : באזור המגורים בנחלה מותר להקים שני בתי מגורים נפרדים ששטחם הכולל לא יעלה על 460 מ"ר בכל הקומות יחד. חלוקת שטחי הבניה תהיה כלהלן: שני בתים בשטח של עד 200 מ"ר כל אחד, ודירה נוספת בשטח של 60 מ"ר כחלק מאחד הבתים. תאסר העברת שטחי בניה מבית לבית. שטחים אלו הינם "שטחים עיקריים" ואליהם ניתן להוסיף עוד 150 מ"ר "שטחי שרות", כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ירבהיתרים) התשנ"ב - 1992.

גובה : לא יותר מ 8.0 מ' עד שיא הגג, במקרה של גג רעפים. בבנין עם גג שטוח לא יותר מ-7.0 מ'.
קו בנין : קדמי - כמסומן בתשריט. אחורי (לשטח החקלאי) - 0.0. צדדי - 4 מ'.

16.2. האזור החקלאי בנחלה - תאסר בו הקמת מבנה מגורים. תותר הקמת מבני משק, כולל לגידול בע"ח, בתנאים הבאים: שטחם הכולל של המבנים לא יעלה על 70% מהשטח החקלאי בנחלה. גובהם המותר עד 8.0 מ', קו בנין צידי מינימלי 3.0 מ או 0, בהסכמת השכן. מירווח אחורי - 5 מ. המרחק של מבני המשק החקלאיים מבית המגורים יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, כולל עידכונים שיהיו מעת לעת.

16.3 אזור בנים ממשיכים :

מותר להקים בו מבנה מגורים אחד בלבד וכן מבנה עזר לשרות מכנה המגורים.

שטח הבניה: שטח הבניה המותר הוא כלהלן: ל"שטח עיקרי" 200 מ"ר בכל הקומות יחד ול"שטחי שרות" עוד 50 מ"ר.

זובה: עד 8.0 מ' בשיא גג משופע, ו-7.0 מ' בגג שטוח.

קו בנין: קדמי - כמסומן בתשריט.
צדדי ואחורי - 4 מ'.

16.4. אזור מגורים א'

מותר להקים בו מבני מגורים ומבני עזר בלבד. מבנה העזר יהיה צמוד לבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.

שטח הבניה - 200 מ"ר בכל הקומות יחד למגורים כ"שטח עיקרי" ועוד 50 מ"ר ל"שטחי שירות".

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

מרווחים - קדמי, כמסומן בתשריט.

צדדי - 4 מ'.

אחורי - 5 מ'.

במגרשים הפונים לשני רחובות קוי הבנין יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.

שטח מגרש מינימלי - כמסומן בתשריט.

17. שלבי ביצוע

מגרשי הבניה שמדרום לדרך מס' 9, המסומנים בקוים כתומים אלכסוניים בתשריט, יפותחו בשני שלבים, כאשר שלב א יפותח תחילה. לא יוחל בפיתוח שלב ב' בטרם יתממשו 60% מהמגרשים שבשלב א'.

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

19. תשתיות וקביעת תנאים למתן היתרי בניה

ביוב - א. סילוק הביוב יעשה באמצעות רשת ביוב מרכזית של המושב אל מערכת הביוב המרכזית של המועצה האזורית, באישור משרד הבריאות.

מתן היתרי בניה בבית חנניה יותנה:

א. בהתחברות בפועל למכון השאיבה לאחר תכנון מפורט של הקו וקבלת הסכמה של התאגיד.

ב. איכלוס המבנים בתחילת הפעלת המכון המורחב.

מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.

ניקוז - ע"י חילחול טבעי לקרקע.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, 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 עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:
במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל
 רשיון בניה מס'
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל
 מס'
 מפקח הועדה
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חוף הכרמל
 שילוי / מחזור תכנון מס' 319/כ
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למועצה המקומית
 בהתאם לסעיף 108/ג לחוק
 מנהל הועדה
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל
 שילוי / מחזור תכנון מס' 319/כ
 הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 עם המלצה להכרזה
 בישיבה מס' 31008 מיום 2.8.91
 מפקח הועדה
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 319/כ
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.12.93 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 319/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4129
 מיום 29.7.93

הודעה על אישור תכנית מס' 319/כ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4394
 מיום 10.5.95