

3-2923

מחוז חיפה

נ ת ק ב ל

10. 11. 1997

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

שינוי תכנית מפורטת הנקראת: תכנית מס' חכ' / 19 ז' -

שינוי בגבולות ותוספת מגרשים במושב בית חנניה

הוראות התכנית

מאי 1997

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא: "תכנית מס' חכ/ 19 ז' - שינוי בגבולות מגרשים במושב "בית חנניה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית: 13.141 דונם.

3. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה, בתחומי תחולתה, שינוי לתכנית חכ/ 19 ד' תוספת מגרשי בניה במושב בית חנניה.
בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין תכנית חכ/ 19 ד', הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

4. הקרקעות הכלולות בתכנית: גוש 10175 ח"ח 2.

גוש 10176 ח"ח 7.

גוש 10178 ח"ח 1.

ע"פ תכנית חכ/ 19 ד': מגרשים מס' 53, 77, 223, 224, 225, 228, 233, וחלק ממגרשים 106, 161.

5. בעל הקרקע: מדינת ישראל בכירה לאגודה החקלאית בית חנניה.

6. יוזם ומגיש התכנית: ועד מושב בית חנניה.

7. עורך התכנית: אדר' אלה מאור, קרן היסוד 64 ק. ביאליק, טל' 8753440, 8765174 - 04.

8. הגדרות:

נחלה: יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המשמשת לעיבוד חקלאי של הקרקע, לבניני משק חקלאיים ולמגורים. 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 מבנה מגורים ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים (מסומן בצבע צהוב בתשריט).

אזור חקלאי בנחלה: השטח מתוך הנחלה שבו מותר להקים מבני משק חקלאיים מבנים להחזקת בע"ח ולעבד בו עיבודים חקלאיים (צבוע בפסים ירוקים באלכסון בתשריט).

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

9. מטרת התכנית:

- א. איחוד מגרשים לבנים ממשיכים מס' 228, 233, למגרש אחד לבן ממשיך שמספרו 228.
- ב. קביעת שטח "מתקן הנדסי" בשולי נחלה 77 לצורך תחנת שאיבה.
- ג. שינוי גבולות נחלות מס' 77, 53 ע"י ביטול מגרשים ל"בנים ממשיכים" מס' 223, 224, 225, וחלק משצ"פ 106.

10. רשימת התכליות והוראות הבניה:

10.1 באזור המגורים בנחלות:

- א. 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. הדירה בשטח של 60 מ"ר לא תרשם כיחידה נפרדת.

תאסר העברה. שטחי בניה מבית לבית.

שטחים אלו הינם "שטחים עיקריים" ואליהם ניתן להוסיף עוד 50 מ"ר לכל דירה "שטחי שרות".

כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב -

1992. עפ"י החלוקה כלהלן: 35 מ"ר חניה, 7 מ"ר מחסן בית, ו- 8 מ"ר ממ"ד.

- ב. גובה לא יותר מ- 8.0 מ' עד שיא הגג, במקרה של גג משופע ובמקרה של גג שטוח לא יותר מ-

7.0 מ'. מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.

ג. מרווחים:

קדמי- כמסומן בתשריט

צדדי- 4 מ'

אחורי- (לשטח החקלאי) - 0

10.2 באזור החקלאי בנחלות:

- א. תאסר בו הקמת מבנה מגורים. תותר הקמת מבני משק חקלאיים, כולל לגידול בע"ח, בתנאים

הבאים: שטחם הכולל של המבנים לא יעלה על 70% מהשטח החקלאי בנחלה.

- ב. גובהם המותר עד 8.0 מ'.

ג. מרווחים:

צדדי - 3.0 מ' או 0, בהסכמת השכן.

אחורי - 5 מ'

המרחק של מבני המשק החקלאיים מבתי המגורים יהיה בהתאם לטבלת ההצבה של משרד החקלאות, ועדכוניה מעת לעת.

10.3 באזור "בנים ממשיכים":

מותר להקים בו מבנה מגורים אחד בלבד וכן מבנה עזר לשרות מבנה המגורים.
שטח הבניה המותר הוא כלהלן: לישטח עיקרי 200 מ"ר בכל הקומות יחד ולישטחי שרות" עוד 50 מ"ר (כמפורט לעיל סעי' 10.1 א').
ב. גובה עד 8.0 מ' בשיא גג משופע, ו- 7.0 מ' בגג שטוח. מדוד ממפלס המדרכה הקימת או המתוכננת הגובלת במגרש.
ג. מרווחים:

קדמי - כמסומן בתשריט

צדדי - 4 מ'

אחורי - 4 מ'

11. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש בשעור של 2 מקומות חניה לדירת מגורים ששטחה גדול מ- 120 מ"ר, ומקום חניה אחד לדירה ששטחה קטן מ- 120 מ"ר. מבנה החניה הינו "מבנה עזרי" כמשמעו בחוק ובתקנות ויבנה בתוך קווי הבנין המותרים.

12. באזור סימני התשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים לבנים ממשיכים	שטח צבוע צהוב מוקף קו ירוק
אזור מגורים בנחלה	שטח צבוע צהוב
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך לביטול	שטח מטוית בקוים אדומים דקים
אזור חקלאי בנחלה	שטח מטוית בקוים ירוקים עבים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מתקן הנדסי	שטח צבוע צהוב מוצלב בקוים סגולים
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע שחור
מספר מגרש קיים	מספר קטן בצבע שחור מוקף עיגול ירוק רציף
מספר מגרש לביטול	מספר בצבע שחור מוקף עיגול ירוק מקווקו
מספר מגרש הנשאר בתוקף	מספר גדול בצבע שחור מודגש מוקף עיגול ירוק רציף
גבול מגרש קיים	קו רציף בצבע ירוק
גבול מגרש לביטול	קו מקווקו בצבע ירוק
גבול מגרש חדש	קו רציף בצבע שחור

מספר הדרך
קו בנין
רוחב הדרך

מספר ברביע העליון של העיגול
מספר ברביע הצידי של העיגול
מספר ברביע התחתון של העיגול

13. איחוד וחלוקת המגרשים :

לשטח הכלול בתכנית תוגש תכנית איחוד וחלוקה עפ"י המצויין בתשריט, כלהלן :
מגרש מס' 233 יאוחד עם מגרש מס' 228 ויקרא מס' 228.
מגרש מס' 53 יאוחד עם מגרש מס' 223 ועם חלק ממגרש מס' 77, ויקרא מס' 53.
הגבולות בין מגרשים 225, 224, 223, 77, שצ"פ 106 וחלק מדרכים מס' 4 ו-7, יבוטלו, ויאוחדו למגרש אחד מס' 77.

14. מבנים קיימים : מבנים הקיימים בשטח התכנית יאושרו במצבם. כל בניה חדשה ותוספת בניה תהיה בהתאם לתכנית זו.

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 חיבור לרשת הביוב המרכזית של המושב, תנאי להיתר בניה הוא אישור משרד הבריאות לפתרון הביוב.
ניקוז - תנאי להיתר בניה הוא אישור פתרון לניקוז ע"י מהנדס הועדה המקומית.

17. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

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	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	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 מתברת חשמל.

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

חתימות: אלה מאור, אדרכלית
קרן היסוד 4 ס. ביאליק
טלפקס. משאד 8765174
בית 8769778

בית חבניה
מושב עובדים
להתיישבות שיתופית בע"מ

הועדה המקומית לחבנון ולבניה
חור ברמל
בית חבניה ש"ק האשכול
הכנית האשכול
מס' 3/9/כ
הועדה לועדה המחוזית לחבנון ולבניה
עם המועצה למחוז יזרעאל
בהתאם לסעיף 108/ג לחוק
מרנדס הועדה
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ובחטובין ש"ק
חור ברמל
בית חבניה ש"ק האשכול
הכנית האשכול
מס' 3/9/כ
הועדה לועדה המחוזית לחבנון ולבניה
עם המועצה למחוז יזרעאל
בהתאם לסעיף 108/ג לחוק
מרנדס הועדה
יושב ראש הועדה